

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Commune de Roquestéron – Alpes-Maritimes**

## SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales	3
Lexique	11
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	24
Zone UA .....	25
Zone UB .....	31
Zone UC .....	38
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones agricoles	45
Zone A .....	46
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones naturelles	50
Zone N .....	51

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions règlementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables au document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003,
- La loi du 8 Janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme,
- Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain (simple et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

**Les zones urbaines**, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA : le centre historique dense ;
- une zone UB : les quartiers densément urbanisés en continuité du centre ancien ;
- une zone UC : les secteurs d'habitat pavillonnaire de moyenne et faible densité du Ranc et de Chabauda.

**Les zones agricoles**, indiquées zones A, destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

**Les zones naturelles**, indiquées zones N, destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent :

- une zone N : les espaces naturels ou boisés ne faisant l'objet d'aucune protection particulière ;
- une zone Nc : le cimetière communal comprenant les aménagements existants et son éventuelle extension ;
- une zone Nd : la déchetterie intercommunale ;
- une zone NL : zone dédiée aux activités de sports et de loisirs ;
- une zone Nr : zone de risques de mouvements de terrain ;
- une zone Nt : zone d'accueil touristique, spécifiquement dédiée au Camping les Fines Roches.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du code de l'urbanisme).
- Les éléments de paysage à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

#### ARTICLE 5 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

· La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,- ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS**

En vertu de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL**

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 9.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE / DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET / OU TECHNOLOGIQUE**

### ▪ **Risques sismiques**

Le territoire de Roquestéron est situé dans une zone de sismicité n°4 (moyen).

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

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont la demande de permis de construire est déposée après le 1er mai 2011).

### ▪ **Zones de risques**

#### Risques mouvements de terrain :

La commune de Roquestéron fait l'objet d'une étude géologique et géotechnique réalisée par le CETE Méditerranée en juin 1991. Elle permet notamment de déterminer la nature et le niveau du risque dans le secteur de la Traverse.

Les secteurs soumis à des risques devront se référer aux prescriptions édictées les documents en annexe du présent dossier de PLU.

Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

## **ARTICLE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES**

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces boisés classés sont identifiés sur le document graphique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

## **ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

En vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments du patrimoine paysager à protéger sont identifiés sur le document graphique par un aplat de point vert.

## **ARTICLE 13 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une OAP a été définie sur l'ensemble du territoire communal « Trame verte et bleue » et une seconde OAP sur le secteur du village.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées de manière écrite et graphique. Les dispositions écrites et graphiques applicables sur les secteurs concernés constituent la pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les modes de représentation utilisées sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

## **ARTICLE 14 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES**

En vertu de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrages publics installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique...).

Ces emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique et une liste est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

### **ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 9 de chaque zone.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mettre en œuvre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial.

### **ARTICLE 16 – PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs ou partie nouvelle de bâtiments existants, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés dans les marges de recul et sur le domaine public, dès lors qu'ils n'excèdent pas 40 cm de débord.

### **ARTICLE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Les dispositions mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et bleue » fixent les règles applicables dans les espaces et les secteurs repérés contribuant aux continuités écologiques de la trame verte et bleue. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones.

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

### **ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Pour tous les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver une surface minimum pour l'épandage.

L'assainissement autonome individuel doit être aux normes.

**ARTICLE 19 – PRESERVATION DES AXES NATURELS D'ÉCOULEMENT**

A proximité immédiate des cours d'eau, d'un talweg ou d'un axe naturel d'écoulement, toute construction ou installation, remblai et épis dans un axe naturel d'écoulement est interdite et ne peut constituer un obstacle à l'écoulement des eaux, hormis dans les cas suivants :

- si la nécessité de l'intervention est clairement établie par les impératifs de sécurité ou de salubrité publique ;
- ou pour la mise en œuvre d'écêtement des crues d'intérêt général, associée à la mise en place de série de mesures permettant de corriger, compenser la dégradation de l'habitat biologique.

# LEXIQUE

---

### Accès

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

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

### Acrotère

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

### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. A titre d'exemple : avocat, architecte, médecin, banques, salle de sports privée, agence immobilière...

### Alignement

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

### Annexe

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

### Arbre de haute futaie (ou de haute tige)

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence. Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de catégorie 1 – arbres de haute futaie : Pins parasols, eucalyptus, camphriers, micocouliers, araucarias, palmiers, cyprès, camphriers, etc.
- Arbres de catégorie 2 – arbres de moyenne et petite taille et arbustes : caroubiers, jacarandas, oliviers, lauriers, yuccas, agrumiers, etc.

### **Artisanat et commerce de détail**

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. A titre d'exemple : épicerie, supermarché, boulangerie, salon de coiffure...

### **Autres équipements recevant du public**

Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Bande de constructibilité**

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

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

### **Bâtiment**

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

### **Bureau**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

### **Centre de congrès et d'exposition**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. A titre d'exemple : centres et palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation)

et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),

- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édictée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

### **Commerce**

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

### **Conception bioclimatique**

Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, du traitement des façades et ouvertures, etc... afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier**

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

### Construction à usage d'artisanat

L'artisanat se définit en fonction de la taille de l'entreprise (moins de 10 salariés), de la qualification de l'entreprise et de l'activité exercée (activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service dont la liste a été précisée par le décret du 2 Avril 1998). Il existe 4 grands secteurs dans l'artisanat : le bâtiment, l'alimentation (métiers de bouche), les services et la production.

### Constructions à usage de commerces

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

### Contigu

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

### Destination

Les destinations des constructions sont regroupées en cinq catégories, elles-mêmes détaillées en sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestier : exploitation agricole, exploitation forestière
- Habitation : logement, hébergement
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Chacune de ces sous-destinations est explicitée dans ce lexique.

### Entrepôt

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont ainsi inclus : la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage et annexe compris), les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux ainsi que les piscines.

Sont ainsi exclues : les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes ainsi que les terrasses qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

### **Emprises publiques**

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

### **Equipements sportifs**

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### **Espace boisé classé**

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

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

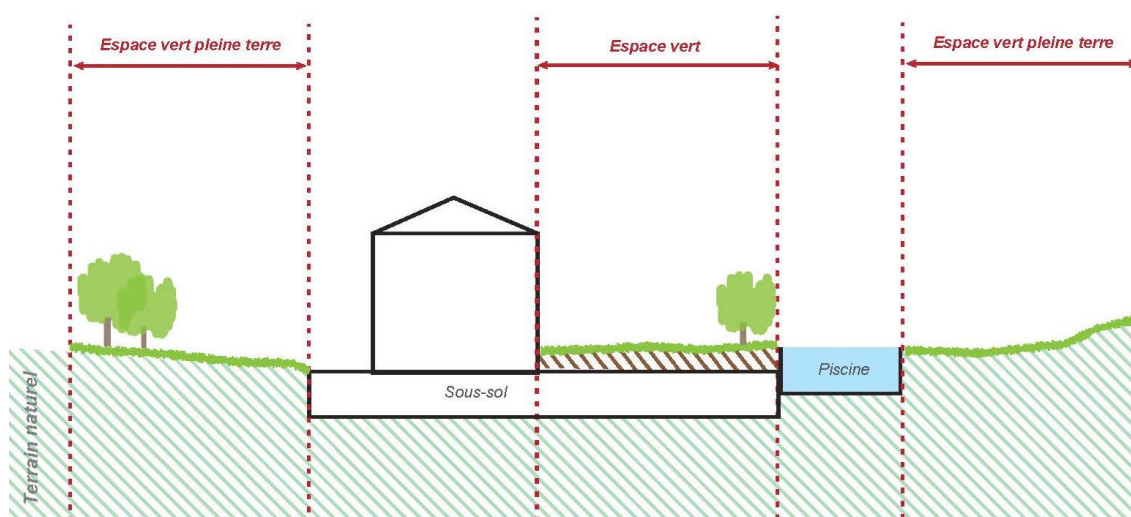
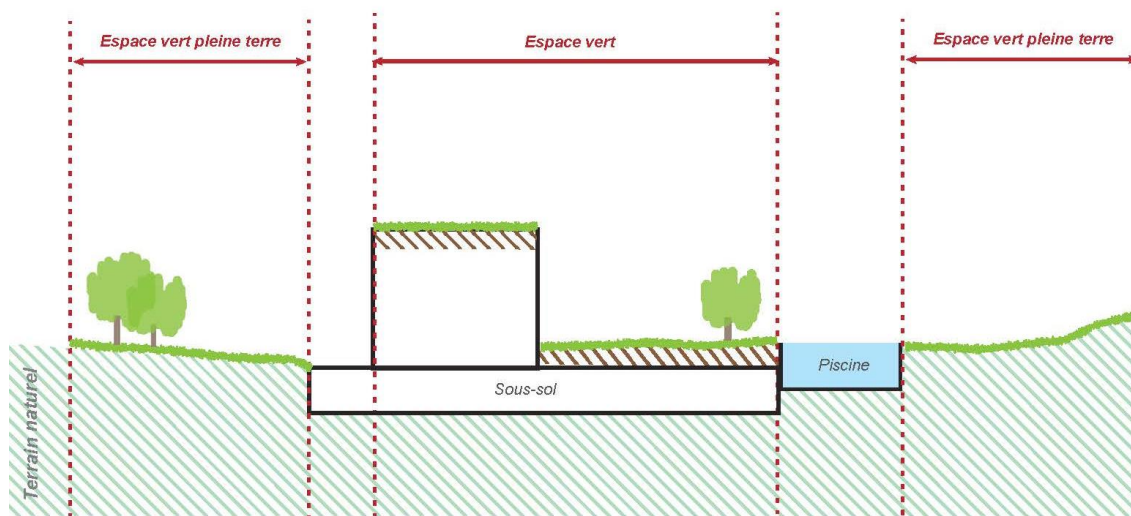
### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Peuvent donc être considérés comme espaces libres les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

Les surfaces grevées par des servitudes d'espaces paysagers à protéger ou d'espaces boisés classés sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres.

### **Espaces verts et espaces verts de pleine terre :**

- *Espace vert* : espace végétalisé dont l'épaisseur de terre végétale est supérieure ou égale à 1m.
- *Espace vert de pleine terre* : espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée,...).



### Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### Exploitation agricole

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### Exploitation forestière

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels sur les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur

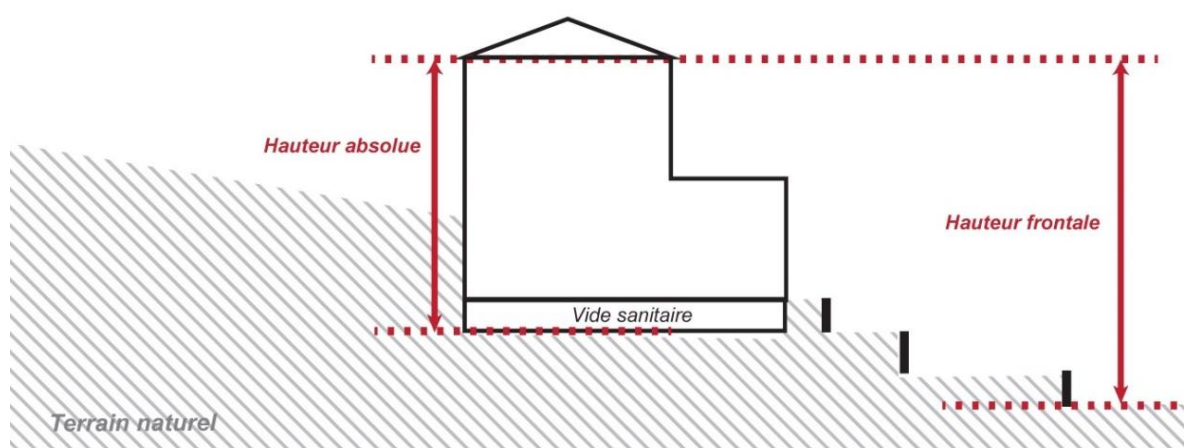
#### *Hauteur absolue :*

La hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, vide sanitaire inclus. Cette hauteur est mesurée en tout point des façades, à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

#### *Hauteur frontale :*

La hauteur frontale est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble de la construction comprenant tous les bâtiments contigus ainsi que les terrasses et murs de soutènements liés et nécessaires à la construction. Cette hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.



### **Hébergement**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **Hébergement hôtelier et touristique**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. A titre d'exemple : hôtel, village de vacances, camping, parc résidentiel de loisirs, résidence de tourisme...

### **Industrie**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. A titre d'exemple : construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...

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

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

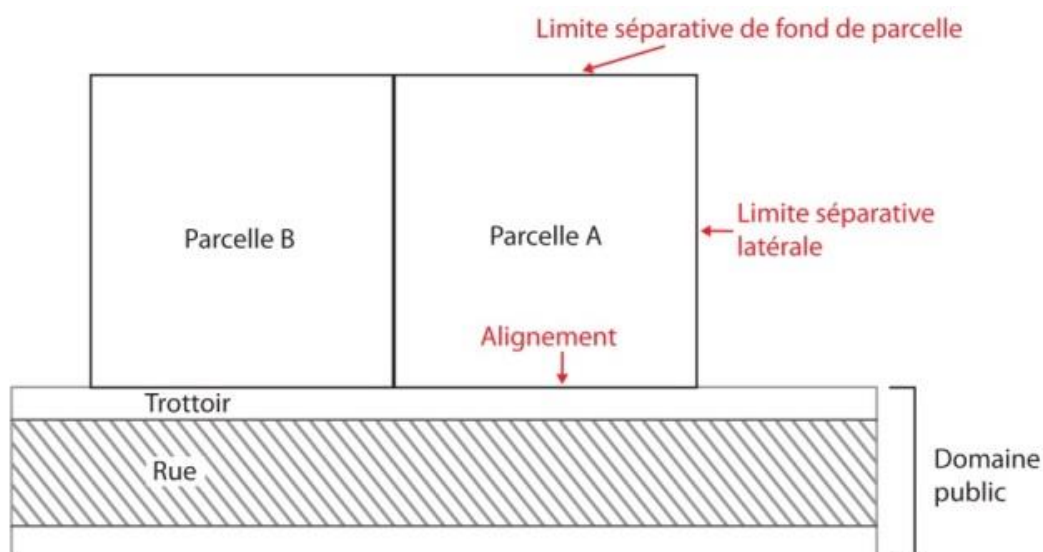
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

### **Intérêt général**

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

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui constituent l'alignement.



### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. A titre d'exemple : Mairie, préfecture, commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, prisons, URSSAF, SNCF...

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

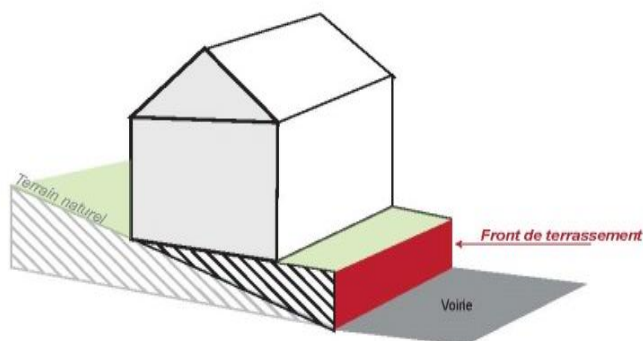
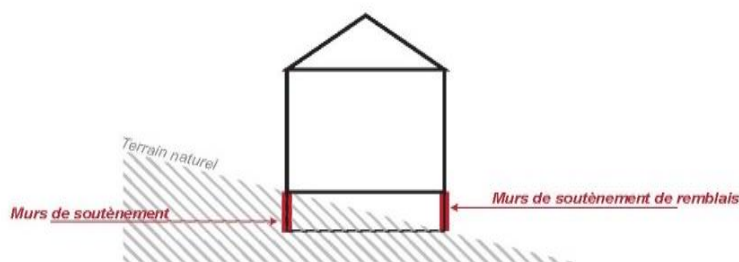
Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. A titre d'exemple : fourrières, dépôt de bus, stations d'épuration, transformateurs d'énergie...

### Logement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, que ce soit des maisons individuelles ou des immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

### Mur de soutènement

Mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière).



### Performance énergétique des bâtiments

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Énergétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

### Retrait

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

Une marge de recul correspond à un retrait.

### Restauration

Cette sous-catégorie recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### Saillies

On appelle saillie toute construction : oriel, bow-window, balcon, corniche, auvent, marquise, etc. édifiée en saillie par rapport à l'alignement de la façade.

La dimension des saillies est mesurée depuis le nu du mur de façade.

### Salles d'art et de spectacles

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### Service public

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

### Surface de plancher

La surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectés à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

### Terrain ou unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

### Terrain naturel

Il s'agit du terrain existant avant travaux.

### Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*La zone UA correspond au centre historique de Roquestéron dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité ainsi que son caractère patrimonial sont à préserver.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.

#### ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.*

**Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### **ARTICLE UA. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### **Implantation des constructions**

##### ***- Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement existant.

##### ***- Par rapport aux limites séparatives***

Les bâtiments pourront s'implanter sur les limites séparatives.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

##### ***- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

#### **Emprise au sol**

Non réglementé.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est fixée à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

**ARTICLE UA. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible. Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

• **Les façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits lissés ou frotassés fins seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits ; l'emploi de ciment est proscrit.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle.

Les façades sur rue et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

• **Les ouvertures**

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc.) seront en bois à peindre.

Tons exclus : bois, verni, marron et blanc.

• **Les saillies**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1er étage (2ème niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quelque soient les matériaux sont interdits.

- **Les toitures**

Les toitures seront obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue), leur faîtage sera parallèle aux courbes de niveau sauf, éventuellement pour les annexes.

Toute toiture terrasse est interdite.

Les couvertures doivent être en tuiles canales. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales : les tons rouges nuancés ; les tons paille et rose sont proscrits.

L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour les annexes.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaques ondulées en fibro-ciment est autorisée, hors périmètre de protection des abords des monuments historiques, sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les antennes TV seront intégrées dans le volume des combles. Les paraboles ne seront pas fixées en toiture ni façade. Une autre solution technique plus esthétique devra être recherchée.

- **Les superstructures**

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

- **Les locaux commerciaux**

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. Les grilles de fermeture métalliques seront situées à l'intérieur de la vitrine.

- **Coloration**

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teints dans la masse.

Les menuiseries extérieures seront en bois à peindre, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie : seront exclus les tons vernis bois, marrons et blancs.

Les portes d'entrée des habitations seront traitées en bois naturel.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

- **Panneaux solaires**

Ils sont interdits dans la zone.

### **ARTICLE UA. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA. 7 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UA. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

#### **Eau potable :**

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

**Eaux usées :**

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

**Eaux pluviales :**

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**Autres réseaux :**

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

**Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'un local poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (SMED).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB correspond aux extensions du village. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.*

*Elle comprend deux secteurs :*

- *Le secteur UBa regroupant les constructions en continuité immédiate du centre ancien,*
- *Le secteur UBb correspondant aux constructions situées de part et d'autre de la route de Sigale, au-dessus du village.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

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

#### ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

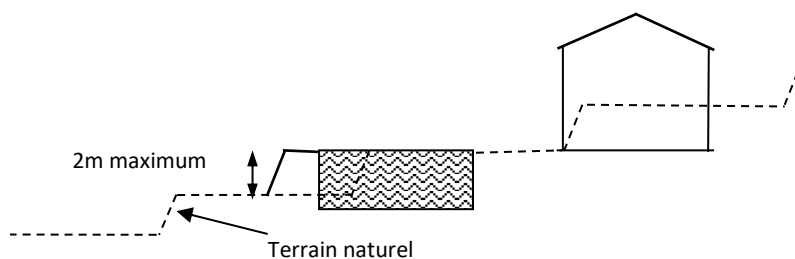
*Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.*

**Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires des services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel :
  - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
  - . Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.



**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### ARTICLE UB. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• **Implantation des constructions**

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement.

Les annexes à usage de stationnement peuvent s'implanter à l'alignement existant ou projeté.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement existant ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les constructions, balcons compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 2 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé

• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de l'unité foncière.

Une majoration d'emprise au sol des constructions de 10 % est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à la production d'énergie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est fixée à :

- Dans le secteur UBa : 9 m.
- Dans le secteur UBb : 7m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est fixée à 12 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) ne pourra excéder 3 m au faîtage.

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

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

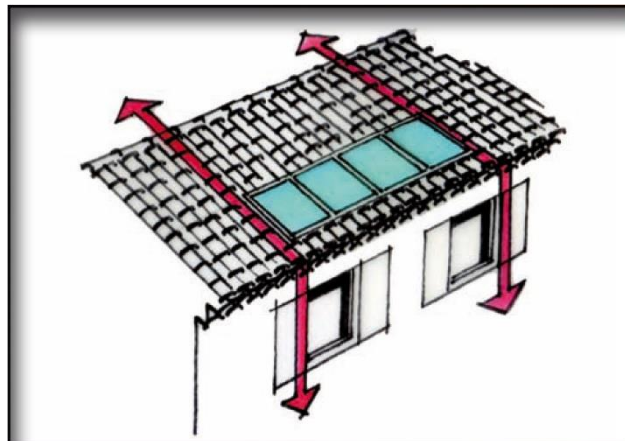
## ARTICLE UB. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible ;
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

### Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les toitures-terrasses sont interdites.



*Exemple d'implantation des panneaux solaires – Implantation en bas de la toiture*

### Performances énergétiques et environnementales

Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

## ARTICLE UB. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Pour l'ensemble de la zone UB, un coefficient de végétalisation fixé à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts de pleine terre et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti parmi les espèces locales. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

### Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les surfaces libres de toutes occupations du sol devront être traitées en espaces verts.

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

Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de stationnement.

### Éléments de paysage à protéger :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

## ARTICLE UB. 7 – STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

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

### Dispositions particulières :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place de stationnement automobile par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé dans le cas d'un ensemble d'habitation.
  - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement automobile pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé dans le cas d'un ensemble d'habitation.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

- Pour les établissements d'enseignement : le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement ou de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement ou de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

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

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

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

### ARTICLE UB. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### Eaux pluviales :

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

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

**Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'un local poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (SMED).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

*La zone UC correspond à une zone d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense dans les quartiers du Ranc et de Chabauda.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UC. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination de commerces,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les centres de congrès et d'expositions,
- Les bureaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.

#### ARTICLE UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

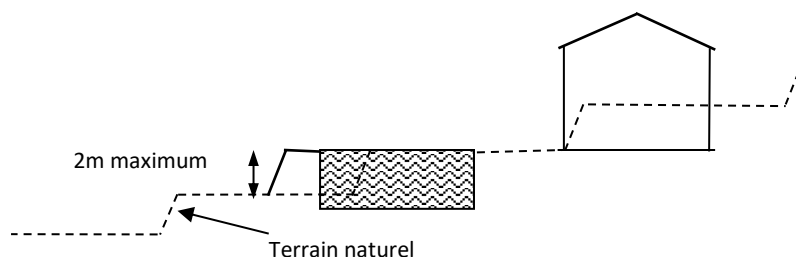
*Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.*

**Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :**

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel :
  - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
  - . Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### ARTICLE UC. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• **Implantation des constructions**

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

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

Toutefois, les garages peuvent être implantés (quand la pente des terrains excède 30 %) :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

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

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

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

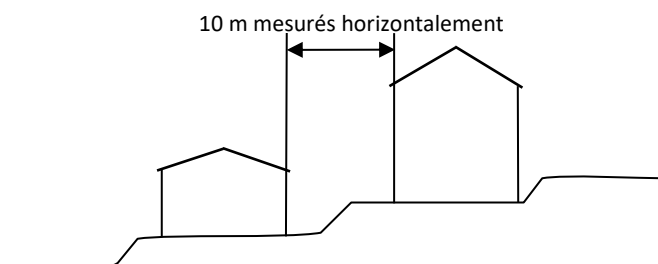
Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 2 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

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



• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m.

La hauteur frontale ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) situées en limite de propriété ne pourra excéder 3 m au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est fixée à 12 m.

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

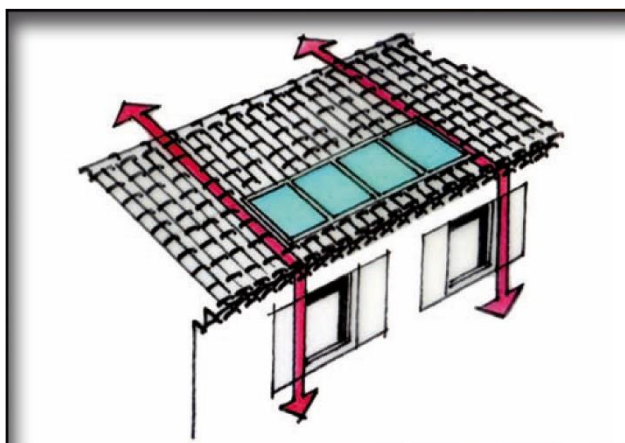
**ARTICLE UC. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Dispositions générales :**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

**Dispositions particulières :**

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.
- Les clôtures seront aussi discrètes que possible et constituées soit de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut soigneusement traité et surmonté d'un grillage.



Exemple d'implantation des panneaux solaires – Implantation en bas de la toiture

### **Performances énergétiques et environnementales :**

Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée : compacité, orientation et traitement des façades et ouvertures permettant l'apport solaire en hiver et le maintien de la fraîcheur en été, apport de lumière naturelle...

## **ARTICLE UC. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour l'ensemble de la zone UC, un coefficient de végétalisation est fixé à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts de pleine terre.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de stationnement.

### **Éléments de paysage à protéger**

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus.

## ARTICLE UC. 7 – STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

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

### Dispositions particulières :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place de stationnement automobile par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé en cas d'un ensemble d'habitation,
  - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement automobile pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé en cas d'un ensemble d'habitation.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UC. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

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

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

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

## ARTICLE UC. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

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

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

**Eaux pluviales :**

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

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

**Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'un local poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets (SMED).

# 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.*

**Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques ;
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les adaptations, réfections, surélévations, annexes et extensions mesurées des constructions existantes y compris celles à usage d'habitation sous réserve que :
  - Leur surface de plancher soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante ;
  - La surface de plancher maximale soit de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes ;
  - De l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres ;
  - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

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

**Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les prescriptions de l'étude géologique et géotechnique s'appliquent.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### • Implantation des constructions

##### - *Par rapport aux voies et emprises publiques*

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

##### - *Par rapport aux limites séparatives*

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

- **Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

L'imperméabilisation des sols est interdite, à l'exception des emprises bâties autorisées dans la zone.

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

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

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,

- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

## **ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

### **Eaux usées :**

- Toute construction, extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des constructions et installations autorisées à l'article A2 (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

### **Eaux pluviales :**

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **Autres réseaux :**

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

# 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

*Elle comprend :*

- *Un secteur N correspondant aux espaces naturels ne faisant l'objet d'aucune protection spécifique ;*
- *Un secteur Nc dédié au cimetière communal ;*
- *Un secteur Nd correspondant à la déchetterie ;*
- *Un secteur Nl correspondant aux espaces dédiés aux activités de sports et de loisirs du Stade Saint-Jean et du Plan ;*
- *Un secteur Nr relatif à la zone d'aléas mouvements de terrain au lieu-dit La Traverse ;*
- *Un secteur Nt relatif à la zone d'accueil et d'hébergement touristique comprenant le Camping les Fines Roches.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.*

**Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NC, ND, NL, NR ET NT :**

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
  - D'une extension de 20% de la surface de plancher existante,
  - D'une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes,
  - Sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
  - A condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer le caractère des lieux par leur localisation et leur aspect ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

**Dans le sous-secteur Nc :**

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du cimetière ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires ;
- Les aires de stationnement qui leurs sont liées ;
- L'aménagement et l'entretien des dessertes existantes.

**Dans le sous-secteur Nd :**

- Les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et aux activités de compostage ;

**Dans le secteur NL :**

- Les aménagements légers et démontables ;
- Les adaptations, réfections, aménagements et extensions dans la limite de 10 % de la surface de plancher des constructions existantes ;

**Dans le secteur NR :**

- Les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes ;

**Dans le secteur NT :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes :
  - . dans la mesure de 30 % de la surface de plancher du bâtiment sans que la surface de plancher totale de la construction après extension ne mesure plus de 250 m<sup>2</sup>,
  - . sous réserve qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'activité du camping,
  - . dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs ;
- Les aménagements et travaux liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du camping ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage ;
- Les annexes aux constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction ;
- Les aires de stationnement qui leur sont liées ;
- Les piscines et les bassins d'agrément.

**Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'aménagement de chemins piétonniers ;
- Les travaux et aménagements destinés à l'accueil ou à l'information du public directement liés et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels ;

**Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les prescriptions de l'étude géologique et géotechnique s'appliquent.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• **Implantation des constructions**

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

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

- ***Par rapport aux limites séparatives***

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

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

- **Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

## **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

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

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

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

### ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

#### Eaux usées :

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des constructions et installations autorisées à l'article N2 (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### Autres réseaux :

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