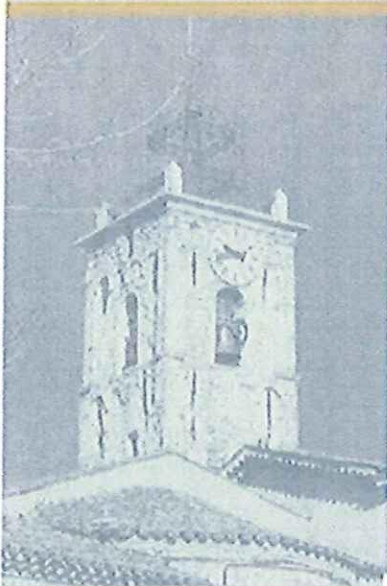


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM le 28 février 2013  
Plan Local d'Urbanisme modifié par DCM du 28 mai 2015  
Plan Local d'Urbanisme modifié par voie simplifiée par DCM du 18 mai 2017  
Plan Local d'Urbanisme modifié par voie simplifiée par DCM du 10 juillet 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du **02 MAI 2022**  
approuvant les dispositions de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme N°3



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN .....	7
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT .....	7
ARTICLE 3 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES.....	7
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE .....	10
ARTICLE 5 - DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	12
ARTICLE 6 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE .....	13
ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES .....	14
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES .....	15
ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS.....	15
ARTICLE 10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondANT A UN INTERET COLLECTIF.....	15
ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC".....	16
ARTICLE 12- PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE.....	17
ARTICLE 13 - PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL.....	17
ARTICLE 14- LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE.....	18
ARTICLE 15- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PLAT, PENTÉ ET CONDITIONS DE REALISATION DES MURS DE SOUTÈNEMENT.....	18
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>19</b>
ZONE UA.....	21
ZONE UB.....	29
ZONE UC.....	38
ZONE UD.....	47
ZONE UE.....	56
ZONE UZ.....	65
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>73</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>77</b>
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>85</b>
<b>ANNEXES – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIS REMARQUABLES ET ENSEMBLES VEGETAUX</b> .....	<b>95</b>



# **Titre I – Dispositions générales**



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

Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Vallier-de-Thiey.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

1/ Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le P.L.U. les articles des règles générales d'urbanisme mentionnés aux articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24.

2/ Sont et demeurent applicables les dispositions de la **loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985** relative au développement et à la protection de la Montagne,

3/ Est également applicable la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes par **Décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003** en application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

4/ Demeurent également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles **L. 126-1 et R. 126-1** du Code de l'Urbanisme.

5/ Sont également applicables, le cas échéant, les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article **L. 111-7** du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

### A) Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt applicable à la commune de Saint-Vallier de Thiey

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par Arrêté Préfectoral du 27 juillet 2006, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU reporte de manière indicative au sein d'un seul périmètre trois types de zones :

- zone de danger fort (zones rouges)
- zone de danger modéré (zones bleues)
- zone de danger faible (zones « bleues clair »)

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle aux articles 2 des titres II à V que les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.I.F., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## **B) Aptitude des sols à la construction – Etudes du Centre d'Etudes Techniques de l'Etat**

Une étude d'aptitude des sols à la construction a été réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Etat en 1979.

Les cartographies du risque géotechnique et son rapport sont annexés au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire de Saint-Vallier-de-Thiey est classé en six catégories d'aptitude des sols à la construction

**- secteur d'indice 1 – délimitent les zones d'aptitude des sols à la construction nulle à très faible.**

Occupations et utilisations du sol autorisées : les secteurs d'indice 1 sont classés en zone non aedificandi sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. **Aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée à l'exception des constructions, ouvrages et aménagement permettant de réduire le risque.**

**- secteur d'indice 2 – délimitent les zones d'aptitude des sols à la construction faible**

Occupations et utilisations du sol autorisées : les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 des zones U, AU, A et N du Règlement d'Urbanisme **sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la demande d'autorisation d'urbanisme** permettant de préciser les mesures techniques nécessaires à la bonne réalisation de la construction.

**- secteur d'indice 3 – délimitent les zones d'aptitude des sols à la construction faible à moyenne**

Occupations et utilisations du sol autorisées : les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 des zones U, AU, A et N du Règlement d'Urbanisme **sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions collectives** permettant de préciser les mesures techniques nécessaires à la bonne réalisation du projet.

**- secteur d'indice 4 – délimitent les zones d'aptitude des sols à la construction moyenne**

Occupations et utilisations du sol autorisées : les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 des zones U, AU, A et N du Règlement d'Urbanisme. **Il est recommandé la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions collectives** permettant de préciser les mesures techniques nécessaires à la bonne réalisation du projet.

**- secteurs d'indice 5 et 6 – délimitent les zones d'aptitude des sols à la construction bonne à très bonne.**

Aucune prescription supplémentaire n'est énoncée.

### **C) Etude de l'Aléa Inondation par ruissellement dans la zone agglomérée de Saint-Vallier-de-Thiey.**

Une étude d'évaluation du risque inondation par ruissellement a été réalisée en 2011 par la Commune. Annexée au Plan Local d'Urbanisme, cette étude d'évaluation du risque inondation distingue quatre catégories de terrains :

- les zones exposées à un aléa très fort (zones grenat)
- les zones exposées à un aléa fort (zones rouges)
- les zones exposées à un aléa modéré (zones bleues foncées)
- les zones exposées à un aléa faible (zones bleues claires)

#### **Article 3-C – 1) Règles d'occupation et d'utilisation du sol communes à toutes les zones**

Les zones soumises à l'aléa inondation sont portées aux documents graphiques du PLU

Dans ces zones, aucune clôture pleine ne peut être réalisée (murs bahuts, panneaux de bois y compris soubassement de clôture à claire voie....) si n'est pas mis en œuvre un dispositif visant à assurer l'écoulement des eaux ruisselées.

Les clôtures admises dans les zones d'aléa inondation par ruissellement sont des dispositifs à claire voie (végétaux, grillage, barreaux....) laissant s'évacuer normalement les eaux pluviales

#### **Article 3-C – 2) Règles d'occupation et d'utilisation du sol dans les zones d'aléa très fort (zones grenats)**

Les emprises des zones d'aléa très fort (zones grenat) sont des zones non constructibles classées en zone non aedificandi.

Sont seuls admis les travaux et aménagements ayant pour effet de réduire l'aléa et de protéger les biens et les personnes (bassins de rétention, noues, parades hydrauliques face au ruissellement) et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### **Article 3-C – 3) Règles d'occupation et d'utilisation du sol dans les autres zones d'aléa**

- les constructions admises dans la zone doivent être implantées sur des soubassements laissant libres l'écoulement des eaux sur une hauteur d'au moins 50 centimètres à compter de la hauteur de référence du l'aléa portée au document de l'aléa inondation par ruissellement. Cette hauteur est portée à 0,70 centimètres pour les secteurs d'aléa fort.

- dans l'ensemble des zones concernées par l'aléa inondation par ruissellement, toutes les occupations et utilisations du sol disposent d'une majoration de 0,50 cm de hauteur à la hauteur maximale réglementée à chaque article 10 des zones U, AU, A et N. Cette hauteur est portée à 0,70 centimètres pour les secteurs d'aléa fort.

#### D) Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans **une zone de sismicité de niveau modéré** ( $1,1/s^2 < \text{accélération} < 1,6/s^2$ ), sont applicables à la fois

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011

#### E) Zone de bruit

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

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent les routes départementales suivantes :

- la RD 6085.

<b>ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE</b>
---

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles et forestières : N

**A/ Les zones urbaines « U »**, reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

**La zone UA**, centre historique du village de Saint-Vallier de Thiey aux caractéristiques architecturales particulières.

**La zone UB** : zone urbaine contribuant au développement de la centralité.

- UBa, secteur urbain mixte, de développement de l'habitat intermédiaire,
- UBb, d'habitat individuel dense correspondant à l'ancienne ZAC de l'Arbouin.

**La zone UC** : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel de faible densité.

**La zone UD** : secteur résidentiel dont la situation au regard de contraintes paysagères (coteaux des massifs forestiers) et/ou environnementales (présence dominante du couvert forestier) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré. Elle comprend :

- des secteurs UDp, dit de sensibilité paysagère, en interface avec le grand paysage du Thiey et au sein desquels une superficie minimale a été instaurée

**La zone UE** : zone d'équipements publics (collège, pôle culturel, IGESA...). Elle comprend, en outre, un sous-secteur UEc situé en continuité du cœur village où sont autorisées les activités

artisanales et de commerce afin de permettre de renforcer l'offre artisanale et commerciale compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

**La zone UZ** : zones d'activités économiques

- zone d'activités du Pilon et son extension
- pôle d'équipements et de services de Sainte Anne autorisant les activités commerciales classé en UZc

**B/ Les zones à urbaniser AU**, reprises dans le Titre III du présent document, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées dans le futur.

**C/ Les zones agricoles A** reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles comprennent :

- les zones A constructibles pour les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole
- les zones Ap dites « agricoles paysagères » dans lesquelles les constructions sont fortement limitées

**D/ Les zones naturelles N**, reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles comprennent :

- Nh correspondant à des secteurs d'habitat discontinus à la loi Montagne formant des groupes de construction au sein desquels l'extension limitée des constructions est autorisée,
- Ng intéresse le secteur de la grotte et l'aménagement de l'équipement touristique des grottes de Saint-Vallier-de-Thiey et comprenant une exploitation truffière
- Np, zone naturelle couvrant des espaces naturels arborés de l'agglomération
- Npr, zone naturelle couverte par des périmètres de protections ou d'inventaires écologiques à préserver de toute urbanisation
- Ns, zone dite d'aire sportive,
- Nt, site d'hébergement de loisir.
- Nx, site de la déchetterie de Saint-Vallier-de-Thiey
- Ny site de la station d'épuration et des locaux ou ouvrages techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts et tous aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.

## ARTICLE 5 – AUTRES DOCUMENTS GRAPHIQUES

### ■ *Risques :*

- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt approuvé le 27 juillet 2006
- les secteurs d'aléa très fort de l'aléa inondation par ruissellement.
- les périmètres concernés par l'étude des aléas inondations par ruissellement
- les zones non aedificandi des secteurs d'aptitude nulle à faible pour la construction instaurées au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,

### ■ *Protection du paysage, du patrimoine et de la diversité commerciale*

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les Espaces Verts Protégés au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 7 des dispositions générales
- les éléments bâtis protégés au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des dispositions générales
- les éléments végétaux protégés au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des dispositions générales
- les linéaires commerciaux dans le vieux village où, en application de l'article L 123-1-5-7-bis° du Code de l'Urbanisme sont interdits les changements de destination des locaux commerciaux.
- Les cheminements piétonniers existants à protéger
- Les cheminements en mode doux à réaliser

### ■ *Servitudes :*

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
  - V – voiries
  - E – équipements
  - H - hydraulique
- les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme
  - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de la programmation par le Plan Local d'Urbanisme d'une étude de projet urbain globale. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
  - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté Urbaine. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
  - les servitudes de réalisation de programme d'équipement public au titre de l'article L123-2c du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE**

### **A) ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile magenta et un n° sur les documents graphiques.**

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

Les constructions protégées sont les suivantes :

- 1 : **bastide du domaine de Fontmichel**
- 2 : **le domaine des Arbouins – propriété Cauvin**
- 3 : **Oppidum Romain**
- 4 : **les entrées d'immeubles, pas de porte et modénatures des façades du vieux village de Saint Vallier**

### **B) ENSEMBLE VEGETAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre d'ensemble végétaux remarquables, identifiés par une étoile verte et un n° sur les documents graphiques.**

Tout travaux et aménagement doit conserver les sujets végétaux les plus remarquables et ne pas compromettre les équilibres paysagers en place.

- 1 : **Espace Végétal remarquable du centre village**
- 2 : **Espace Végétal remarquable du Grand Pré du village**

## C) ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Verts Protégés sont un outil de protection de la trame verte de Saint Vallier de Thiey à la réglementation moins stricte que les Espaces Boisés Classés. Un espace vert peut à la fois être supprimé ponctuellement ou alors être compensé sur l'unité foncière même en cas de défrichement.

### **1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- les clôtures
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain concerné.

### **2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> à compenser, sont alors admis :**

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

## **ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'alinéa 8 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans 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 8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé.

**ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet au regard des dispositions des 14 articles de la zone.

**ARTICLE 10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

**ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- 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 d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

## **ARTICLE 12- PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE**

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général des Alpes Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du P.L.U.) sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère.

### **a) Dispositions applicables – règles générales**

Tous nouveaux bâtiments autres qu'une construction à usage technique doit dès à présent respecter les dispositions de la RT 2012.

Tous les bâtiments neufs de la Commune de Saint-Vallier-de-Thiery seront à énergies positives.

### **b) Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**

- se développe à partir d'orientations d'aménagement qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire ect....)

### **c) Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 5000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**

- doit être dotée d'un réseau de chaleur / réseau de froid sauf impossibilité technique à justifier.

### **d) Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire et l'extension de la Zone d'Activités Communales du Pilon**

- doivent assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique. Dans l'éventualité de contraintes imposées par le Service Départemental d'Incendies et de Secours qui réduiraient la taille des installations de production d'énergies renouvelables, l'objectif serait réputé atteint.

## **ARTICLE 13 - PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL**

Le Conseil Municipal encourage la réalisation de logements locatifs sociaux par l'application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

De ce fait, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Cette règle destinée à promouvoir le logement social s'applique dans les secteurs UB et UC et en particulier aux articles UB9, UB10, UC9 et UC10.

#### **ARTICLE 14- LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE**

En application de l'article L 123-1-5-14° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU) :

- un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

- un bassin de rétention de 40 litres par mètres carrés imperméabilisés (y compris les piscines à couvertures fixes ou mobiles) devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

- Le principe de la tranchée drainante peut être envisagé sous réserve de présenter une étude équivalente au bassin de rétention.

#### **ARTICLE 15- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PLAT, PENTÉ ET CONDITIONS DE REALISATION DES MURS DE SOUTÈNEMENT**

Dans les zones UB, UC, UD, UE, UZ, A et N, les constructions respectent les dispositions ci-après :

La construction devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Sur terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve de faire alors l'objet d'un paysagement.

Sur terrain penté, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente en évitant toute édification de terrasse sur remblai qui produirait un effet de "taupinière".

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée. Seront à privilégier en alternative un terrassement échelonné sur plusieurs niveaux dans le cas de pentes importantes. L'utilisation des gros blocs de carrière sera à éviter.

## **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**



## ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique à tissu urbain continu du village de Saint-Vallier de Thiey.

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions

#### 2.1. Prise en compte du périmètre de protection de la diversité commerciale dans la zone UA de Saint-Vallier-de-Thiey

En application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de de la limite de propriété :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite ;
- les locaux créés doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des ordures ménagères.

## ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Eléments Bâties Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute propriété indiquée aux documents graphiques comme Eléments Bâties Protégés de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

### 2.5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

### ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N'est pas réglementé.

### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif d'assainissement.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des locaux fermés destinés au stockage des déchets ménagers et assimilés.

### ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être réalisés en limite d'alignement.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 mètres

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent s'implanter

- soit en continuité d'un bâtiment existant,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres d'un bâtiment existant. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dont la distance de recul peut être réduite à 1 mètre.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à la hauteur maximale du bâtiment limitrophe le plus élevé

### 10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Règles générales

Les constructions, les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.  
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.  
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.  
Notamment, les constructions annexes doivent être accolées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Toute installation de climatisation ne doit pas être visible, ni en façade, ni en toiture.

### 11.2 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.

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement ; celles en PVC sont interdites. Les canalisations parasites situées en façade devront être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des façades

### 11.3 Les ouvertures

Les ouvertures 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 barres ni écharpes pour les annexes.

Toutes ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements publics.

### 11.4 Les saillies

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

Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

### 11.5 Les toitures et les infrastructures de production d'énergies renouvelables

Les toitures terrasses sont interdites

Les toitures sont couvertes par des tuiles. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs 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 support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés (capteurs photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) sous réserve d'être intégrés dans le plan des toitures tuiles. Ils seront implantés en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel.

### 11.6 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 du fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux en fibrociment ou de tôles.

### 11.7 Les colorations

Les murs extérieurs pourront être peints (peinture minérale) ou enduits (chaux + sable) en fonction de l'état du support.

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...

Les bâtiments présenteront des colorations dans le respect des couleurs provençales.

### 11.8 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le présent article fixe les obligations minimales de stationnement pour chaque destination de construction identifiée à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans le respect des conditions prévues à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

*Stationnement des véhicules automobiles :*

Destinations	Surface de plancher	Normes imposées
1. Habitat		2 places par logement 1 place par logement entrant dans le champ d'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

*Stationnement des deux roues (vélos) :*

Destinations	Normes imposées
Habitations	0, 75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1, 5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup>
Bureaux	1, 5 % de la surface de plancher
Commerce	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues ; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

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

N'est pas réglementé



## **ZONE UB**

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat intermédiaire.

- secteur UBa : quartiers aux fonctions urbaines mixtes et d'habitat intermédiaire
- secteur UBb : quartier d'habitat individuel dense correspondant à l'ancienne ZAC de l'Arbouin

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des serres agricoles
- les dépôts de toute nature
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## 2.2. Prise en compte des Servitudes d'Attente de Projet

Dans le secteur UBa est positionnée une servitude d'attente de projet en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher (extension technique, mise en sécurité....) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain de mixité fonctionnelle.

## 2.3. Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de Saint-Vallier de Thiey, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

## 2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

## 2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

## 2.6. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

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

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

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

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

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :  
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

Dans la zone UB à l'exception du secteur UBb

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

Dans le seul secteur UBb

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres

7.2. Les bassins des piscines, des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder

- 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UB
- 50% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UBa

L'emprise au sol des CINASPIC énoncées à l'article 11 des Dispositions Générales est portée à 35% dans la zone UB à l'exception du secteur UBa.

L'emprise au sol des logements sociaux pourra bénéficier d'une bonification tel qu'il résulte de l'application de l'article 13 des dispositions générales.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 6 mètres dans la zone UB
- à 9 mètres dans le secteur UBa

La hauteur des logements sociaux pourra bénéficier d'une bonification tel qu'il résulte de l'application de l'article 13 des dispositions générales.

### 10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- les CINASPICS énoncés à l'article 11 des Dispositions Générales du titre I.
- les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 des dispositions particulières du Titre II.

## ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Règles générales :

Les constructions, les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

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...

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Sont autorisées les annexes maçonnées, en pierre et en bois.

## 11.2 Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

Pour tous les bâtiments, les toitures seront simples, à deux pans opposés minimum.

La pente des toitures devra être comprise entre 27 % et 30 %.

Les toitures terrasse sont interdites en référence à l'architecture provençale traditionnelle.

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Seuls les tons rouges nuancés ou vieillis sont autorisés.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.

En cas d'installation au sol, les dispositifs seront positionnés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. Au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. L'installation des dispositifs sera assortie d'aménagements paysagers afin d'optimiser l'intégration dans le site.

En cas d'installation en toiture, la pente de cette dernière sera scrupuleusement respectée. Au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent...sont prévus ou existantes sur l'unité foncière, les dispositifs seront implantés sur les toitures à 1 ou 2 pans de ces constructions et en partie basse, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. Afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture. Les dimensions de l'ensemble constitué par ces dispositifs devront être harmonisées avec les proportions de la toiture. L'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

En cas d'installation en façade, le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée. Dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par des dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

## 11.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, soignées, en harmonie avec les constructions, en cohérence avec celles du voisinage immédiat et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage). Sur les clôtures, il est interdit d'apposer des matériaux synthétiques notamment de type « brise vue ».

L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres avec un soubassement maximum de 0.70 cm.

**ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le présent article fixe les obligations minimales de stationnement pour chaque destination de construction identifiée à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans le respect des conditions prévues à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

*Stationnement des véhicules automobiles :*

Destinations	surface de plancher	Normes imposées
1. Habitat		2 places par logement 1 place par logement entrant dans le champ d'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

*Stationnement des deux roues (vélos) :*

Destinations	Normes imposées
Habitations	0, 75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1, 5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1, 5 % de la surface de plancher
Commerce	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues ; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

## ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Verdissement et paysagement de l'unité foncière

#### 13.1.1 : Dans le seul secteur UBa

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 15% de l'unité foncière en pleine terre.

#### 13.1.2 : Dans la zone UB à l'exception du secteur UBa

En dehors de l'emprise au sol des constructions telle fixée à l'article 9, l'unité foncière comprendra :

- des espaces verts en pleine terre
- des espaces libres.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 55% de l'unité foncière.

Constitue un espace vert en pleine terre, une surface comprenant une hauteur de terre végétale d'au moins 50 cm ou le terrain naturel d'origine.

Les espaces libres doivent représenter au plus 25% de l'unité foncière.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain occupée par les constructions ou aménagements d'une hauteur égale ou inférieure à 30 cm (les aires de stationnement, les piscines non couvertes, le système d'assainissement autonome, les bassins de rétention, les aménagements de voirie ou d'accès ou tout autre espace vert non compris dans les espaces verts en pleine terre...)

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

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

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

### 13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé.

## ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels d'habitat individuel.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des serres agricoles
- les dépôts de toute nature
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en oeuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

### 2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 6085 si un autre accès est possible pour l'unité foncière.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

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

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

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

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

#### ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé

#### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :  
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

7.2. Les bassins des piscines et des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des CINASPIC énoncées à l'article 11 des Dispositions Générales est portée à 35%.

L'emprise au sol des logements sociaux pourra bénéficier d'une bonification tel qu'il résulte de l'application de l'article 13 des dispositions générales.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 6 mètres

La hauteur des logements sociaux pourra bénéficier d'une bonification tel qu'il résulte de l'application de l'article 13 des dispositions générales.

### 10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 des dispositions particulières du Titre II.

## ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Règles générales :

Les constructions, les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

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...

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Sont autorisées les annexes maçonnées, en pierre et en bois.

### 11.2 Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

Pour tous les bâtiments, les toitures seront simples, à deux pans opposés minimum.  
La pente des toitures devra être comprise entre 27 % et 30 %.  
Les toitures terrasse sont interdites en référence à l'architecture provençale traditionnelle.

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Seuls les tons rouges nuancés ou vieillis sont autorisés.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.

En cas d'installation au sol, les dispositifs seront positionnés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. Au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. L'installation des dispositifs sera assortie d'aménagements paysagers afin d'optimiser l'intégration dans le site.

En cas d'installation en toiture, la pente de cette dernière sera scrupuleusement respectée. Au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent... sont prévus ou existantes sur l'unité foncière, les dispositifs seront implantés sur les toitures à 1 ou 2 pans de ces constructions et en partie basse, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. Afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture. Les dimensions de l'ensemble constitué par ces dispositifs devront être harmonisées avec les proportions de la toiture. L'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

En cas d'installation en façade, le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée. Dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par des dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, soignées, en harmonie avec les constructions, en cohérence avec celles du voisinage immédiat et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage). Sur les clôtures, il est interdit d'apposer des matériaux synthétiques notamment de type « brise vue ».

L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres avec un soubassement maximum de 0.70 cm.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le présent article fixe les obligations minimales de stationnement pour chaque destination de construction identifiée à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans le respect des conditions prévues à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

*Stationnement des véhicules automobiles :*

Destinations	surface de plancher	Normes imposées
Habitat		2 places par logement 1 place par logement entrant dans le champ d'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation
Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
Bureaux		1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

*Stationnement des deux roues (vélos) :*

Destinations	Normes imposées
Habitations	0,75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 % de la surface de plancher
Commerces	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher au delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues ; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

## ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Verdissage et paysagement de l'unité foncière

En dehors de l'emprise au sol des constructions telle fixée à l'article 9, l'unité foncière comprendra :

- des espaces verts en pleine terre ;
- des espaces libres.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 60% de l'unité foncière. Constitue un espace vert en pleine terre, une surface comprenant une hauteur de terre végétale d'au moins 50 cm ou le terrain naturel d'origine.

Les espaces libres doivent représenter au plus 25% de l'unité foncière.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain occupée par les constructions ou aménagements d'une hauteur égale ou inférieure à 30 cm (les aires de stationnement, les piscines non couvertes, le système d'assainissement autonome, les bassins de rétention, les aménagements de voirie ou d'accès ou tout autre espace vert non compris dans les espaces verts en pleine terre...)

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

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

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé.

## **ZONE UD**

La zone UD et UDp correspondent aux secteurs d'habitat individuels diffus dont la situation au regard des contraintes paysagères (coteaux, massifs forestiers) et/ou environnementales (présence dominante du couvert forestier) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des serres agricoles
- les dépôts de toute nature
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en oeuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

### 2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 6085 si un autre accès est possible pour l'unité foncière.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

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

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

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

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

## ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

#### ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété

#### ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

7.2. Les bassins des piscines, des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

#### ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 8 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des CINASPIC énoncées à l'article 11 des Dispositions Générales est portée à 30 %.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.  
La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 6 mètres

### 10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 des dispositions particulières du Titre II.

## ARTICLE UD 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Règles générales :

Les constructions, les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.  
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

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...

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Sont autorisées les annexes maçonnées, en pierre et en bois.

### 11.2 Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

Pour tous les bâtiments, les toitures seront simples, à deux pans opposés minimum.  
La pente des toitures devra être comprise entre 27 % et 30 %.  
Les toitures terrasse sont interdites en référence à l'architecture provençale traditionnelle.

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Seuls les tons rouges nuancés ou vieillis sont autorisés.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.

En cas d'installation au sol, les dispositifs seront positionnés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. Au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. L'installation des dispositifs sera assortie d'aménagements paysagers afin d'optimiser l'intégration dans le site.

En cas d'installation en toiture, la pente de cette dernière sera scrupuleusement respectée. Au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent... sont prévus ou existantes sur l'unité foncière, les dispositifs seront implantés sur les toitures à 1 ou 2 pans de ces constructions et en partie basse, sauf en cas d'absence d'ensoleillement. Afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture. Les dimensions de l'ensemble constitué par ces dispositifs devront être harmonisées avec les proportions de la toiture. L'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

En cas d'installation en façade, le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée. Dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par des dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, soignées, en harmonie avec les constructions, en cohérence avec celles du voisinage immédiat et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage). Sur les clôtures, il est interdit d'apposer des matériaux synthétiques notamment de type « brise vue ».

L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres avec un soubassement maximum de 0.70 cm.

**ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le présent article fixe les obligations minimales de stationnement pour chaque destination de construction identifiée à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans le respect des conditions prévues à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

*Stationnement des véhicules automobiles :*

Destinations	surface de plancher	Normes imposées
Habitat		2 places par logement 1 place par logement entrant dans le champ d'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation
Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
Bureaux		1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

*Stationnement des deux roues (vélos) :*

Destinations	Normes imposées
Habitations	0, 75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1, 5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1, 5 % de la surface de plancher
Commerce	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues ; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

## ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Verdissement et paysagement de l'unité foncière

En dehors de l'emprise au sol des constructions telle fixée à l'article 9, l'unité foncière comprendra :

- des espaces verts en pleine terre ;
- des espaces libres.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins de 70% de l'unité foncière. Constitue un espace vert en pleine terre, une surface comprenant une hauteur de terre végétale d'au moins 50 cm ou le terrain naturel d'origine.

Les espaces libres doivent représenter au plus 22% de l'unité foncière.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain occupée par les constructions ou aménagements d'une hauteur égale ou inférieure à 30 cm (les aires de stationnement, les piscines non couvertes, le système d'assainissement autonome, les bassins de rétention, les aménagements de voirie ou d'accès ou tout autre espace vert non compris dans les espaces verts en pleine terre...)

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

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

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé.

## **ZONE UE**

La zone UE correspond à des espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un sous-secteur UEc, autorisant les activités artisanales et commerciales situé en continuité du cœur village, a été constitué en vue de dynamiser l'offre économique compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UE2,
- les constructions ou aménagements à usage d'artisanat et de commerce autres que celles visées à l'article UE2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UE2,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement de caravanes,
- les parcs d'attraction,
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en oeuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à

l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.3. Conditions particulières de réalisation des constructions à usage d'habitat

Les locaux d'habitat à usage de logement de fonction pour la surveillance et l'exploitation des équipements collectifs implantés dans la zone UE

#### 2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

#### 2.5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

#### 2.6 Dans le seul sous-secteur UEc

Les constructions ou aménagements à usage d'artisanat et de commerce compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

### ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

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

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

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

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

## ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :  
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

7.2. Les bassins des piscines, des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.  
La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 9 mètres

### 10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Règles générales :

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

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...

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

### 11.2 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage°; L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

## ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### *Stationnement des véhicules automobiles*

	surface de plancher	Norme imposée
1. Habitat		2 places par logement
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		En fonction de leurs besoins

### *Stationnement des 2 roues :*

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	En fonction de leurs besoins

## ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 15% de l'unité foncière en pleine terre.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

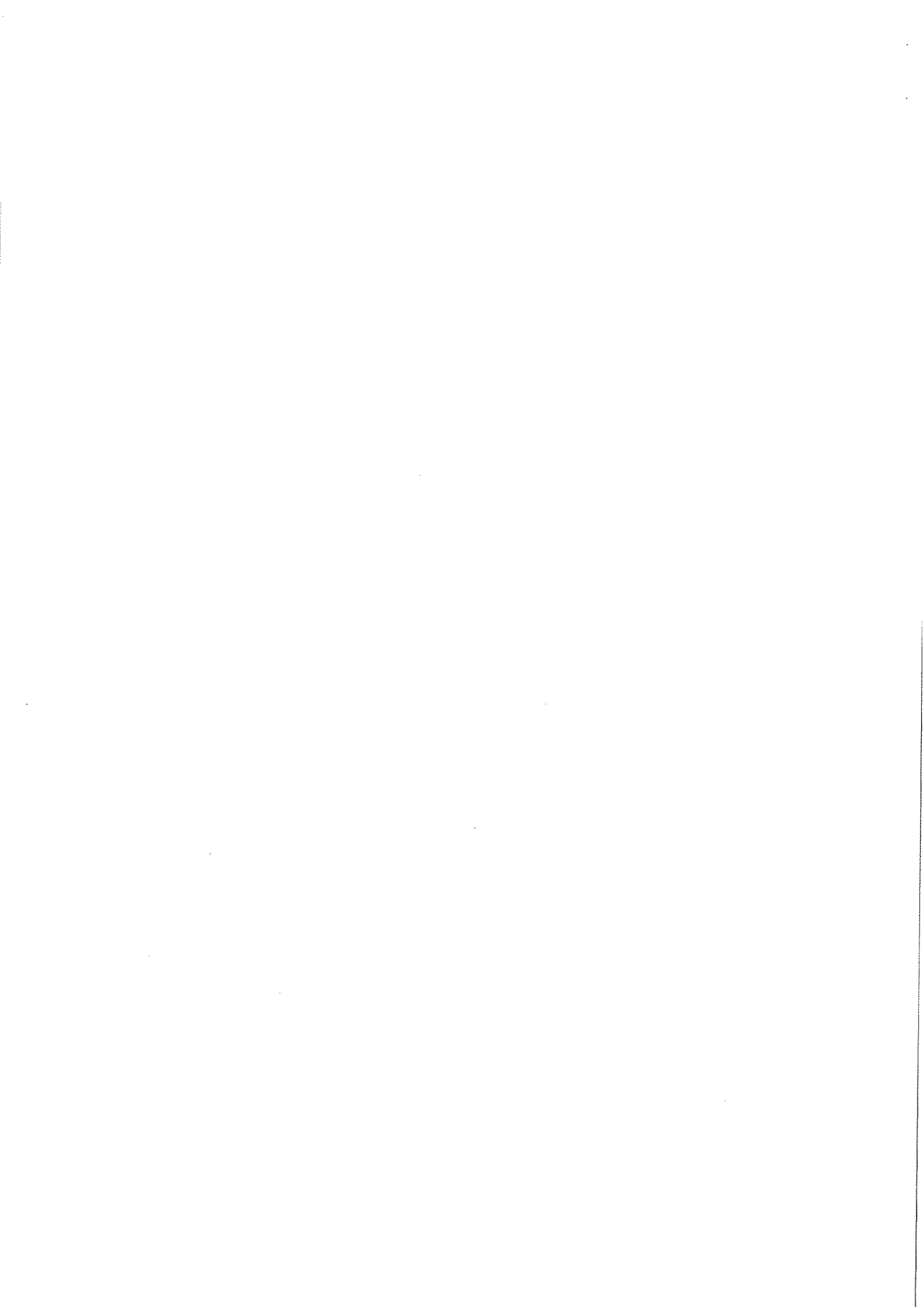
Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

### 13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.



## ZONE UZ

Les zones UZ regroupent les sites d'activités économiques du territoire :

- la zone UZ étant une zone artisanale dans laquelle seuls sont autorisés les locaux commerciaux strictement liés aux besoins des industries et artisans existant.
- la zone UZc est une zone d'urbanisme commercial proche du centre village.

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements liés à l'activité autorisée dans la zone et sous réserve d'être nécessaires au gardiennage
- les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UZ 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

2. Dans l'ensemble de la zone UZ à l'exception du secteur UZc (en zone UZc, les commerces sont autorisés sans conditions particulières)

- les constructions à usage de commerce à l'exception de ceux expressément mentionnés à l'article UZ 2.

### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- l'extension de la zone d'activités du Pilon est réalisée en fonction des orientations particulières d'aménagement contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, et notamment son volet énergie.

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

#### 2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

#### 2.5. Occupations et utilisations du sol à usage de commerce seulement autorisées dans la zone UZ (ZAC du Pilon),

- Les locaux commerciaux accessoires aux activités artisanales et industrielles existantes dans la zone UZ servant à la commercialisation professionnelle ou en détail de leur production (locaux de vente professionnels, hall d'exposition, Show Rooms...) sous réserve que la Surface de Plancher commerciale représente moins du tiers de la Surface de Plancher totale.

## ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

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

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

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

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

## ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

#### ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :  
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété

#### ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

7.2. Les bassins des piscines, des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

#### ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

#### ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.  
La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 9 mètres

### 10.3 La hauteur fixée au 10.2 peut être dépassée pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## ARTICLE UZ 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Règles générales :

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.  
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent mettre en valeur le site d'activités économiques.

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...

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les clôtures sont réalisées de manière simple, soignée, en harmonie et cohérence avec celles du voisinage immédiat. L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

### 11.2 Intégration des infrastructures de production d'énergie renouvelable :

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et sans accueillir aucun système technique.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent être intégrés (capteurs photovoltaïques, chauffe-eau solaires....)

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

### ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### *Stationnement des véhicules automobiles*

	surface de plancher	Norme imposée
1. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
2. Bureaux		1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		En fonction de leurs besoins

#### *Stationnement des 2 roues :*

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	En fonction de leurs besoins

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

## ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 15% de l'unité foncière en pleine terre.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

### 13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

## ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.



# **Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



## **ZONE AU**

Les zones AU correspondent aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU doit s'inscrire dans le cadre d'une procédure de Révision du Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article AU 2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

### ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### ARTICLE AU 3 à AU 5–

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU 8 à AU 13 -

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.

# **Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles**

## **ZONE A**

Les zones agricoles dites A sont les zones présentant un intérêt agricole et agronomique. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

Un secteur dénommé Ap regroupent les secteurs agricoles de pâturage participant hautement à la qualité paysagère en entrée de ville est de la commune, et au sein duquel la constructibilité est restreinte.

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

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article A2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

La création de piscines n'est pas autorisée.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les talwegs, toute entrave à l'écoulement des eaux par des dispositifs construits ou végétaux est interdite.

Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets, d'épandage et de produits polluants

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

## 2.3 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ou forestières sous réserve de faire l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles ou forestières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

## 2.4 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans tous les secteurs Ap

- la construction d'un abri agricole, destiné aux animaux, d'une superficie d'emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> et 4 mètres au point le plus haut de la construction réalisée en maçonnerie ou en pierre.

## ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

*Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :*

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- soit à une distance de l'axe de la RD 6085 et RD 4 au moins égale à 75 mètres
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 7 mètres dans la zone A
- à 3 mètres dans le seul secteur Ap.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## ARTICLE A 11- ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les clôtures sont réalisées de manière simple, soignée, en harmonie et cohérence avec celles du voisinage immédiat. L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

Dans les secteurs Ap, aucun cabanon de type préfabriqué n'est autorisé. Seules les maçonneries d'aspect pierre sèche sont autorisées.

## ARTICLE A 12 -- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

## ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

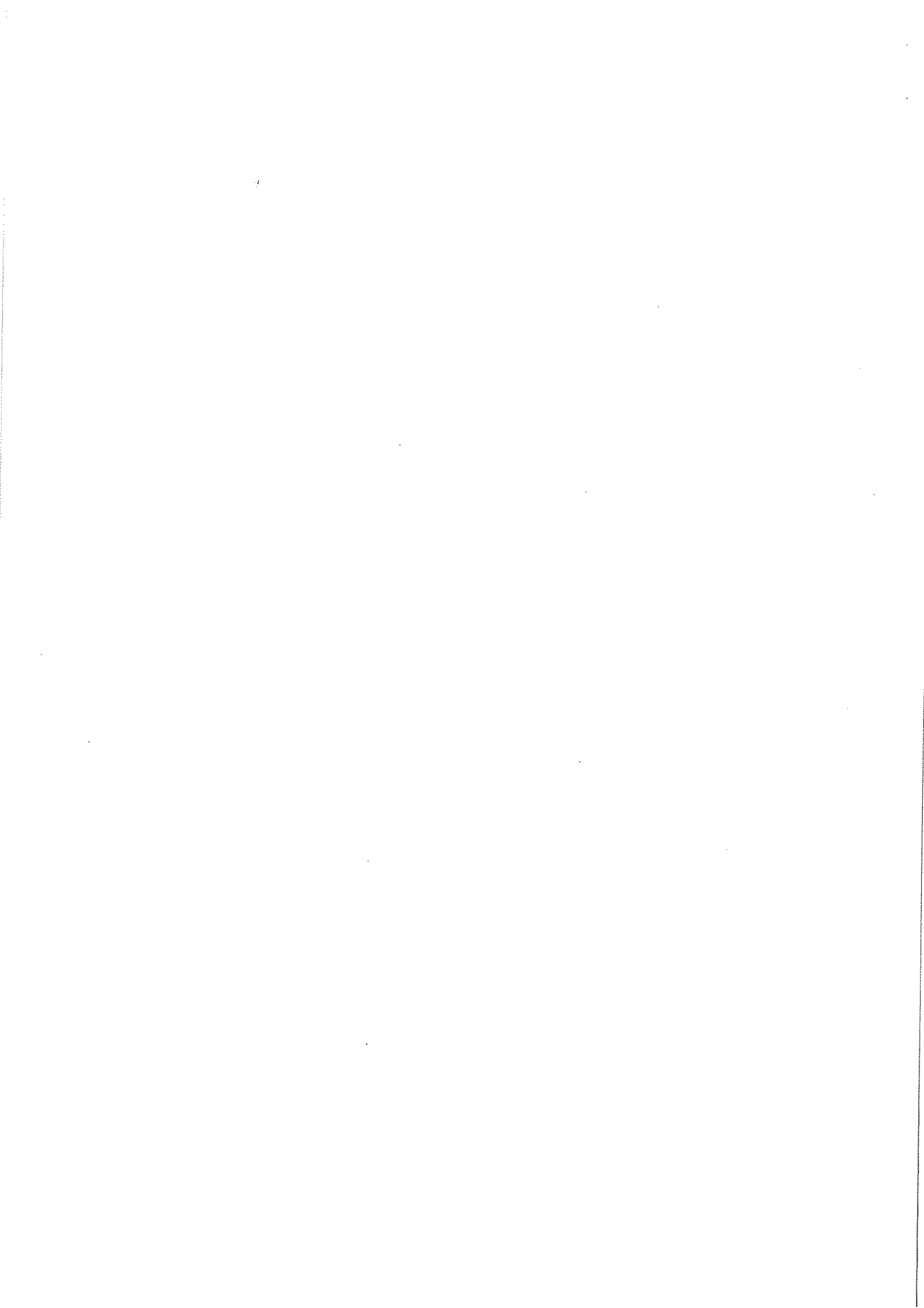
### 13.3. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

# **Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles**



## ZONE N

Les zones naturelles regroupent les secteurs

\* non urbanisés du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

\* urbanisés en discontinuité de l'agglomération existante (groupe d'habitation entouré de vastes étendues naturelles, forestières ou agricoles)

Les zones N sont divisées en plusieurs secteurs :

- Nh correspondant à des secteurs d'habitat discontinus à la loi Montagne formant des groupes de construction au sein desquels l'extension limitée des constructions est autorisée,
- Ng intéresse le secteur de la grotte et l'aménagement de l'équipement touristique des grottes de Saint-Vallier-de-Thiey – exploitation truffière
- Np, zone naturelle couvrant des espaces naturels arborés de l'agglomération
- Npr, zone naturelle couverte par des périmètres de protections ou d'inventaires écologiques à préserver de toute urbanisation
- Ns, zone dite d'aire sportive,
- Nt, site d'hébergement de loisirs.
- Nx, site de la déchetterie de Saint-Vallier-de-Thiey
- Ny site de la station d'épuration et des locaux ou ouvrages techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts et tous aménagements, travaux et ouvrages, destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.

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

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article N 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone sont interdits.

Dans les fossés, toute entrave à l'écoulement des eaux par des dispositifs construits ou végétaux est interdite.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Eléments Bâties Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute propriété indiquée aux documents graphiques comme Eléments Bâties Protégés de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 2.4 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone N et dans tous les autres secteurs N, y compris les secteurs Np et Npr

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes légalement établies en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du P.L.U. dans les dispositions de l'article 8 du titre 1 du présent règlement,
- toute occupation ou utilisation du sol liée à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

### 2.5 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nq

- la restauration des constructions existantes
- les aménagements de faible ampleur et l'extension mesurée du site d'accueil du souterrain et de l'exploitation truffière, à l'exclusion de toute construction à usage d'hébergement.

### 2.6 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone N et le secteur Nh

- dans l'ensemble de la zone N et les secteurs Nh, la création de remises pour le matériel et les animaux, conçus de manière à être réversibles et démontables, d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- la reconstruction à l'identique pour cause de salubrité publique
- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes et dépendances (garage, pool-house) sans création de nouveau logement, sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse :
  - \* 10 % de surface de plancher supplémentaire dans la zone N en une seule extension
  - \* 20 % de surface de plancher supplémentaire dans la zone Nh en une seule extension
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que la piscine soit alimentée par le réseau d'eau public et qu'elle soit implantée dans un rayon de 50 mètres autour de la construction d'habitation l'autorisant.

### 2.7 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ns

- les équipements collectifs de sports et de loisir (notamment les vestiaires, tribunes, locaux de rangement et d'accueil), d'emprise limitée, dès lors que le projet participe au développement des activités de loisirs, sportives et récréatives existant sur la zone. Dans les emprises de la zone BO, conformément au PPRIF, ces équipements seront soumis pour avis à la sous-commission relative à la sécurité contre les risques d'incendies de forêt.
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement liées.

### 2.8 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nt

- les locaux d'habitat à usage de logement de fonction pour la surveillance et l'exploitation de l'équipement touristique d'hébergement
- les équipements collectifs, les surfaces de vente et de restauration nécessaires à l'exploitation de l'équipement touristique d'hébergement
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs sous réserve de ne pas excéder 35 unités par unité touristique d'hébergement.
- le stationnement des caravanes,

### 2.9 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nx

- les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à l'exploitation de la déchetterie de Saint-Vallier-de-Thiery

### 2.10 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ny

- les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration de Saint-Vallier-de-Thiery ;
- les locaux ou ouvrages techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts et tous aménagements, travaux et ouvrages, destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 6085 si un autre accès est possible pour l'unité foncière.

#### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

*Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :*

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

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

#### ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- soit à une distance de 10 mètres de l'axe des routes départementales
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

#### ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des remises de matériel et d'abris pour les animaux autorisées dans la zone N et les secteurs Nh est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'équipements collectifs de sports et de loisirs, à l'exception donc des terrains de grand jeux, est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 7 mètres

- à 4 mètres au faîtage de la construction pour les remises de matériel et d'abris pour les animaux autorisées dans la zone N et les secteurs Nh

### 10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## ARTICLE N 11- ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

Elles doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

Dans l'ensemble de la zone, aucun cabanon de type préfabriqué n'est autorisé.

Les clôtures sont réalisées de manière simple, soignée, en harmonie et cohérence avec celles du voisinage immédiat. L'article 3 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Stationnement des véhicules automobiles*

	surface de plancher	Norme imposée
1. Hébergement de loisir – secteur Nt		1 place par unité de logement de loisir
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		En fonction de leurs besoins

*Stationnement des 2 roues :*

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	En fonction de leurs besoins

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-57° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

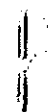
Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.



**ANNEXES –  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ENSEMBLES VEGETAUX  
ET BATIS REMARQUABLES**

## **A) ENSEMBLE VEGETAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre d'ensemble végétaux remarquables, identifiés par une étoile verte et un n° sur les documents graphiques.**

Tout travaux et aménagement doit conserver les sujets végétaux les plus remarquables et ne pas compromettre les équilibres paysagers en place.

- 1 : Espace Végétal remarquable du centre village
- 2 : Espace Végétal remarquable du Grand Pré du village

### L'ensemble végétal du centre village



Sont protégés :

- les grands individus végétaux présents – notamment les grands chênes
- les lignes de terrasse témoignant d'une ancienne occupation agricole

### Le Grand Prè de Saint Vallier-de-Thiey



Il est résolument inconstructible.

Sont protégés les alignements de grands sujets végétaux qui le bordent.

## **B/ LES BATIMENTS PROTEGES IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile magenta et un n° sur les documents graphiques.**

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

Les constructions protégées sont les suivantes :

- 1 : bastide du domaine De Fontmichel
- 2 : le domaine des Arbouins – propriété Cauvin
- 3 : Oppidum Romain du Collet Assou
- 4 : les entrées d'immeubles et pas de porte de Saint Vallier identifiées en annexe

### **Bastide de Fontmichel**



Sont à mettre en valeur :

- l'homogénéité architecturale de la bastide
- son allée plantée

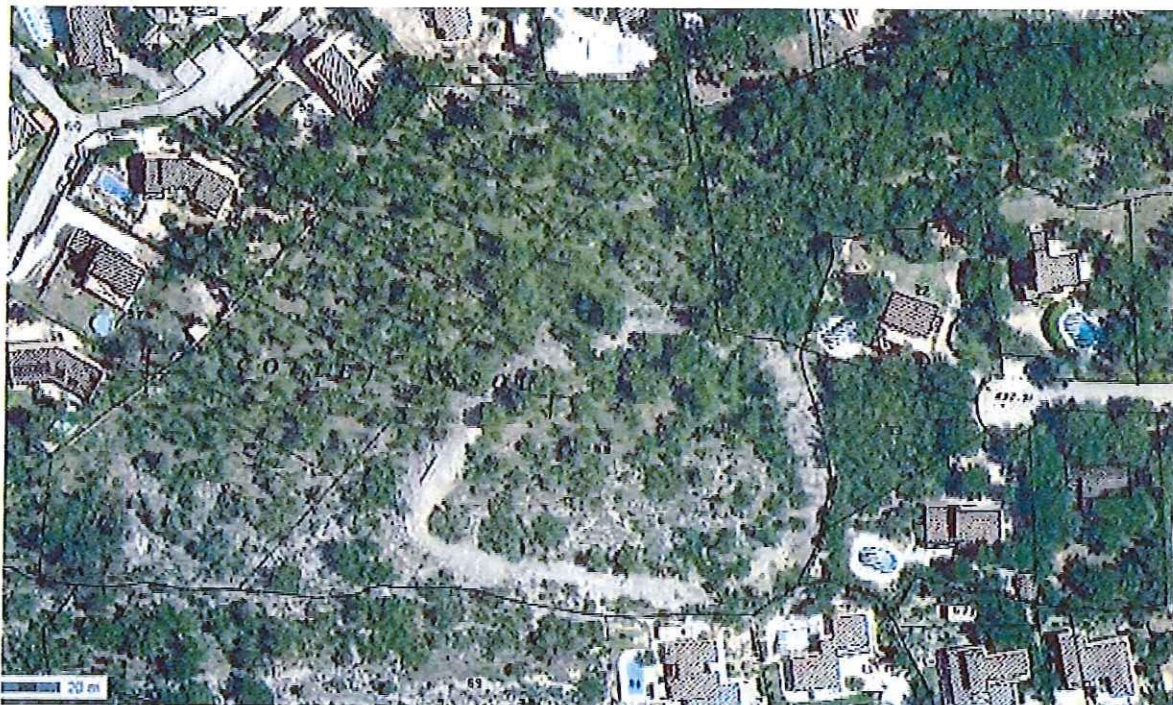
### **Le domaine des Arbouins**



Sont à mettre en valeur :

- le mur de clôture le long de la RD 6085
- l'ordonnancement du parc boisé protégé par des espaces boisés classés

### 3/ La protection de l'Oppidum Romain



Situé sur le secteur du Collet-Assou, ce périmètre a été évoqué comme un ancien oppidum romain (propriété Macherez) qui à la demande de son propriétaire, doit être protégé par le Plan Local d'Urbanisme

#### - 4 / Les entrées d'immeubles, pas de porte et modénatures des façades du vieux village de Saint Vallier

Les entrées d'immeubles, les pas de portes et les modénatures des façades font l'objet d'une attention particulière au regard de leur valeur patrimoniale. L'inventaire ci-après décrit les éléments protégés et les objectifs de conservation.

**Ces éléments patrimoniaux sont identifiés ci-après.**

10/10/10