



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DU TIGNET

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT D'URBANISME

*Taxe d'Aménagement : 5% autres
Zones! UC, UZB = 10%
- 15% pour les 2 sous secteurs en zone UC
- 20% : UZA, UD, & AU*

*⚠ Zone UC, article 14: 1 construction par unité foncière
est toujours en vigueur.*



SOMMAIRE

TITRE 1	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	8
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	16
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	23
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	24
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	28
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	29
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
TITRE III	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	34
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
TITRE IV	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	36
SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	37
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39
TITRE V	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	40
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	40
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune du Tignet

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

Les règles dans le présent document se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Toutefois, sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- R 111-3 : risques naturels
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain naturel et historique

- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer,

- les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur la planche de zonage,

- les articles L 421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique et L 421-5 relatifs aux conditions de délivrance du permis de construire au regard de la capacité des réseaux de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, à desservir une construction projetée,

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme.

- les dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, codifiées dans les articles L 145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et de la DTA des Apes Maritimes qui en précise les modalités d'application,

- les dispositions de l'article 52 de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, codifié dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,

- les dispositions relatives aux "périmètres sensibles" définies en application de l'article R. 142-2 de Code de l'Urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 Novembre 1975),

- les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent en concomitance avec celles du plan local d'urbanisme.

- les périmètres visés à l'article R. 123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols :

- les zones d'application du droit de préemption urbain (D.P.U.), instauré par les délibérations du Conseil Municipal en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme.

- L'article L. 421 - 4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles et forestières.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone UA

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes du Tignet développées sous forme de hameaux. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone comprend un secteur UAri qui correspond au secteur soumis au risque feux de forêt.

La zone UB

La zone UB correspond à une zone d'habitat caractérisé par une certaine densité et où le caractère essentiellement résidentiel est maintenu.

La zone comprend un secteur UBh qui correspond à une zone d'habitat à dominante sociale pouvant accueillir des opérations relativement denses et des équipements collectifs.

La zone UC

La zone UC correspond à la principale zone d'urbanisation contemporaine de la commune qui admet une certaine forme de mixité des fonctions compatible avec le caractère résidentiel dominant.

La zone comprend un secteur UCp qui correspond à la partie haute du coteau, secteur à forte sensibilité paysagère.

La zone comprend un secteur UCpri qui correspond au secteur soumis au risque feux de forêt.

La zone UD

La zone UD correspond à une zone où dominant majoritairement des activités diverses développées le long de la RD 2562.

L'objectif de cette zone est d'orienter les futures destinations vers les équipements tertiaires, de commerces et de services.

La zone UZ

La zone UZ correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

2 – les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone 2AUh

La zone 2AUh correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le site de Grangeneuve.

Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis ou non desservis.

La zone 2AUt

La zone 2AUt correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur mixte comprenant habitat et accueil touristique dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le site de Grangeneuve.

Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis ou non desservis.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Ap qui correspond au secteur agricole sensible sur le plan paysager

La zone comprend un secteur Ari qui correspond au secteur soumis au risque feux de forêt.

4 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

La zone N

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

5 - Les documents graphiques comportent également :

- 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 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- la localisation des espaces verts protégés (EVP) identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Cette identification vise à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP. Sont reportés en annexe du présent règlement la localisation et la superficie des EVP identifiés au PLU.
- les zones non aedificandi identifiées le long de certains vallons (cf article 7 ci-dessous)

ARTICLE 4 -DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des articles «3» à «13» inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

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

La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé.

ARTICLE 5 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphiques du PLU par des sinusoïdes et des marges de recul) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

- de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
- de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 classant la RD2562 en voie bruyante (voir annexe du PLU)

ARTICLE 8 – ZONES DE RISQUES

La commune est recouverte en partie par un PPR (Plan de Prévention des Risques) Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral du 29 Mars 2001. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations et reconstruction après sinistre. Le règlement et le zonage du PLU intègre les dispositions du PPRif.

En outre le territoire communal est soumis aux risques mouvements de terrains (risques géologiques et géotechniques) ; l'étude CETE en annexe du PLU rappelle la nécessité de mettre en place des parades adaptées dans les zones d'aléa.

ARTICLE 7 – ZONES NON AEDIFICANDI LE LONG DES RUISSEAUX

Le long des vallons identifiés aux documents graphiques, une zone non aedificandi de 10m de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé garantissant le libre écoulement des eaux sera respectée même en cas de couverture du vallon.

ARTICLE 8 – ESPACES VERTS PROTEGES

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°, visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Sont reportés en annexe du présent règlement un descriptif des EVP identifiés au PLU.

ARTICLE 9 – RAPPELS, DEFINITIONS ET DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

9.1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R. 442 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

9.4 – Les défrichements sont soumis à autorisation des articles L. 311-1 et suivants du code forestier.

9.5 – Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation (article L.443-1 du Code de l'Urbanisme).

9.6 – Les constructions de piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux.

9.7 – Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

9.8 – En application de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique en application des articles L.123-1.7 et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

9.9 – En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, toute démolition ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié au document graphique en application des articles L. 123-1.7 et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme est

soumise au permis de démolir. Le service chargé de l'instruction recueille l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou du chef du service départemental d'architecture conformément aux articles L. 430-1 d et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.

9.10 – Deux définitions applicables à toutes les zones :

- **Pan (de la toiture)** : il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) *A ne pas confondre avec la pente du toit.*
- **Pente (de la toiture)** : elle définit l'inclinaison de la toiture.

ARTICLE 10 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toutes opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n° 2002/89 du 16 Janvier 2002 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du décret du 16 Janvier 2002, le préfet de région a compétence pour prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :

- des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installations et travaux divers lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique, et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées,

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à dispositions du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.

La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du plan local d'urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisations d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département des Alpes maritimes (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.

Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.

Dans le cas de prescriptions, l'INRAP (institut national de recherches archéologiques préventives) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'association des fouilles archéologiques nationales (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes du Tignet développées sous forme de hameaux. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

A ce titre le sous secteur UAri correspond au hameau des Veyans zone rouge du PPRif.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones UA et UAri : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- 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,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 1UA2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

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

2.1 Règle générale

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants du quartier et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.2 En secteur UAri

Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.if.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation, en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments limitrophes existants avec une tolérance de 0,50m

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

7.1: Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant ;
- pour les constructions annexes autres qu'à usage d'habitation ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- à l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

7.3. Des implantations différentes du 7.1. et du 7.2. peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé avec une tolérance de + 0,50m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

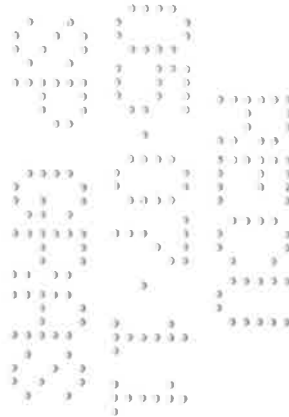
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à une zone d'habitat caractérisé par une forte densité et où le caractère essentiellement résidentiel est maintenu avec présence d'équipements publics.

La zone comprend un secteur UBh qui correspond à une zone d'habitat à dominante sociale pouvant accueillir des opérations relativement denses et des équipements collectifs.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage commercial, de bureaux et de services
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UB2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

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

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

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter une emprise minimale de 5m de large.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les caractéristiques de ce réseau public devront être suffisantes pour répondre aux exigences édictées en matière de sécurité contre le risque incendie

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement collectif du syndicat compétent.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération (bassins de rétention) et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1: En zone UB :

Les constructions doivent être implantées à :

- à 20m minimum de l'axe de la RD2562
- à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées

6.2: En secteur UBh:

Les constructions doivent être implantées à 5m minimum par rapport à l'alignement futur matérialisé par l'Emplacement Réservé n°16 inscrit aux documents graphiques.

6.3. Cas particulier des garages en pente

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

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

6.4. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant.
- Pour les constructions annexes autres qu'à usage d'habitation ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

Lorsque le terrain est en pente (>10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2 Hauteur absolue maximum

La hauteur absolue fixée au 10.1. ne peut excéder :

En UB : 7m

En UBh : 9m

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) non incorporées au bâtiment principal de pourra excéder 3m au faitage.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2. peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

10.4. Divers :

La hauteur des affouillements du sol est limitée à 2m.

La hauteur des exhaussements du sol est limitée à 2m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Inscription dans le site

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 du sol soient réduits au strict minimum.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les structures en restanques existantes devront être préservées au maximum et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituées à l'identique.

11.2. Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être constitués ou parementés de moellons de pierre du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes. Dans tous les cas, les murs de soutènement dit cyclopéens sont interdits.

11.2. Façades.

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays ou en bois naturel ou teinté suivant les couleurs de la palette de référence déposée en Mairie ou en tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, ...etc) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

11.3. Ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera le multiplication des ouvertures de taille différente. Les baies devront être obturées par des volets développant pleins (sans écharpes) ou à lames.

11.4. Saillies

Les balcons filants sont interdits

11.5. Les toitures

Elles seront à une ou deux pentes sans décrochement inutile. Les terrasses tropéziennes seront interdites. Les couvertures seront en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes, si elles ne sont pas végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.6. Coloration

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

11.7. Capteurs solaires

Ils seront intégrés dans la composition architecturale

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie,

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m. Les murs bahut sont autorisés avec une hauteur de 70cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de feronneries ou de barrières bois. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils sont obligatoirement doublés d'écrans végétaux.

Les clôtures sont autorisées en limite séparative comme sur emprise publique

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. En UB

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement pour 80m² de SHON avec un minimum d'une place par logement
- **pour les établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies

12.3. En UBh

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement par logement
- **pour les établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines..) doivent être traitées en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 100m² de terrain, plus un par tranche de 400m² de terrain.

13.2. Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm.

13.3. L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.5. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

13.6. En secteur UBh, les aménagements paysagers à réaliser devront s'inspirer des essences végétales présentes dans le massif du Flaquier.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Règle générale

En UB, le COS est fixé à 0,20

En UBh, le COS est fixé à 0,30

14.2. Le COS est fixé à 0,5 pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

|| Article 14 : 1 construction par unité foncière
toujours en vigueur

Caractère de la zone

La zone UC correspond à la principale zone d'urbanisation contemporaine de la commune qui admet une certaine forme de mixité des fonctions compatible avec le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend un sous-secteur UCp correspondant à la partie haute du coteau et qui est la plus sensible d'un point de vue du paysage.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

A ce titre le sous secteur UCpri correspond au sud-ouest du coteau zone rouge du PPRif.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricoles autres que celles visées à l'article UC2
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- 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,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UC2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

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

2.1 règles générales

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

2.2 En secteur UCpri

Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.if.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 4m de large.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les caractéristiques de ce réseau public devront être suffisantes pour répondre aux exigences édictées en matière de sécurité contre le risque incendie

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement collectif du syndicat compétent

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération (bassins de rétention) et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc. ...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone UC :

5.1 Pour les constructions nouvelles, dans le cadre de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain (hors construction, zones étanchées, parking...) doit présenter une surface minimale de 400m²/logement réservée à la seule réalisation dudit dispositif.

5.2 Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie mentionnée ci-dessus avant la date d'approbation du PLU dès lors que ces conditions sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

En zone UCp :

5.3 Pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 1500m² pour toute construction. Dans le cas d'un lotissement, la surface minimale exigée est de 2000 m² par lot.

5.4 Le 5.3 ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 1500m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

6.1: **En zone UC:**

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions (y compris les garages) doivent être implantées :

- à 20m minimum de l'axe de la RD2562
- à 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées

L'implantation des constructions est libre par rapport aux voies et emprises privées

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les garages, annexes, abri de jardins et piscines le recul de l'axe de la RD2562 est réduit à 15m
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

7.1: Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant ;
- pour les constructions annexes autres qu'à usage d'habitation ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- à l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2 Hauteur absolue maximum

La hauteur absolue fixée au 10.1. ne peut excéder 7m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) non incorporées au bâtiment principal ne pourra excéder 3m au faitage.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2. peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

10.4. Divers :

En UC : La hauteur des affouillements du sol est limitée à 2m
La hauteur des exhaussements du sol est limitée à 2m.

En UCp : La hauteur des affouillements du sol est limitée à 1.5m.
La hauteur des exhaussements du sol est limitée à 1.5m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Inscription dans le site

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 du sol soient réduits au strict minimum.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les structures en restanques existantes devront être préservées au maximum et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituées à l'identique.

11.2. Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être constitués ou parementés de moellons de pierre du pays et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes. Dans tous les cas, les murs de soutènement dit cyclopiens sont interdits.

11.2. Façades.

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays ou en bois naturel ou teinté suivant les couleurs de la palette de référence déposée en Mairie ou en tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois,...etc) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

11.3. Ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera le multiplication des ouvertures de taille différente. Les baies devront être obturées par des volets développant pleins (sans écharpes) ou à lames.

11.4. Saillies

Les balcons filants sont interdits

11.5. Les toitures

Elles seront à une ou deux pentes sans décrochement inutile. Les terrasses « tropéziennes » seront interdites. Les couvertures seront en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes, si elles ne sont pas végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.6. Coloration

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

11.7. Capteurs solaires

Ils seront intégrés dans la composition architecturale

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m. Les murs bahut sont autorisés avec une hauteur de 70cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils sont obligatoirement doublés d'écrans végétaux.

Les clôtures sont autorisées en limite séparative comme sur emprise publique

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 80m² de SHON avec un minimum d'une place par logement
- pour les établissements recevant du public : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- pour les constructions à usage de bureaux, de services, une place pour 20m² de SHON,
- pour les constructions à usage de commerce, 15 places pour 200m² de SHON,
- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10m² de salle de restaurant;
- pour les hôtels, une place par chambre
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 100m² de SHON,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions à usage locatif financées avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Terrains concernés par un Espace Vert Protégé (EVP) :

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Sont reportés en annexe du présent règlement un descriptif des EVP identifiés au PLU.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'Espace Vert Paysagé (EVP) n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

13.2

En UC : La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières.

En UCp : La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 50 % de la surface des lots ou unités foncières dont 30% d'un seul tenant

13.3. Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines..) doivent être traitées en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 100m² de terrain, plus un par

tranche de 400m² de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Exemples d'arbres de haute tige : chêne blanc, cyprès chauve, érable, marronnier, sophora, ginkgo, platane, micocoulier, chêne rouge, tilleul, cèdre, pins, séquoia, phœnix, eucalyptus, catalpa, palownia, sorbiers, chêne vert, if, olivier, cyprès, acacias, arbre de judée, magnolias, amandiers, cerisiers à fleurs, agrumes, arbousiers, figuiers.

13.4. Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm.

13.5. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m² et comportant plus de 1000m² de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

13.6. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.7. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

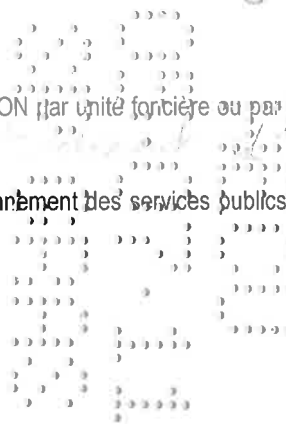
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Règle générale

En UC et UCp, le COS est fixé à 0,10 avec un maximum de 300m² de SHON par unité foncière ou par lot dans le cas d'un lotissement et dans la limite d'une construction par unité foncière.

14.2. Le COS est fixé à 0,5 pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics

! construction par unité foncière toujours en vigueur.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les caractéristiques de ce réseau public devront être suffisantes pour répondre aux exigences édictées en matière de sécurité contre le risque incendie

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement collectif du syndicat compétent

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

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération (bassins de rétention) et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Pour les constructions nouvelles, dans le cadre de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain (hors construction, zones étanchées, parking...) doit présenter une surface minimale de 400m²/logement réservée à la seule réalisation dudit dispositif.

5.2 Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie mentionnée ci-dessus avant la date d'approbation du PLU dès lors que ces conditions sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- à 20m minimum de l'axe de la RD2562
- à 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

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

7.1: Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant ;
- pour les constructions annexes autres qu'à usage d'habitation ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- à l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

10.2 Hauteur absolue maximum

La hauteur absolue fixée au 10.1. ne peut excéder 7m à l'exception des hôtels qui pourront atteindre 10m maximum.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) non incorporées au bâtiment principal ne pourra excéder 3m au faitage.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2. peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement pour 80m² de SHON avec un minimum d'une place par logement
- **pour les établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services**, une place pour 20m² de SHON
- **pour les constructions à usage de commerce**, 15 places pour 200m² de SHON
- **pour les restaurants**, 3 places de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
- **pour les hôtels**, une place par chambre
- **pour les établissements artisanaux**, 1 place de stationnement pour 100m² de SHON

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions à usage locatif financées avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines..) doivent être traités en espaces verts. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale et d'une force minimale de 10cm pour 4 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de 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.

13.3. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

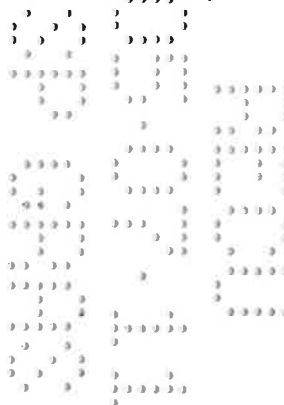
14.1. Règle générale

En UD, le COS est fixé à :

Pour les habitations : 0.10

Pour les constructions à usages de bureaux, commerces, hébergement hôtelier et artisanat : 0,30

14.2. Le COS est fixé à 0,5 pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales et industrielles.

La zone UZa est la zone d'activité de Grand Chemin

La zone UZb est la zone d'activité de Dourmillone

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

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

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2
- les bâtiments d'exploitation agricole autres que celles visées à l'article UZ2
- les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- les constructions à usage hôtelier
- les stockages et dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles autres que celles visées à l'article UZ2
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2.
- les parcs d'attraction

ARTICLE UZ2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UZa :

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- les constructions à usage de commerces et les équipements publics s'ils s'inscrivent dans une logique de continuité avec la zone commerciale UD.

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

En zone UZb :

Les occupations et utilisations du sol ci dessous à condition qu'elles soient compatibles avec un dispositif d'assainissement autonome :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services à condition que le pétitionnaire prenne les précautions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens compte tenu de la faible qualité du sol existant.

- les constructions à usage agricole (y compris les chenils) à condition que le pétitionnaire prenne les précautions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens compte tenu de la faible qualité du sol existant

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

En zone Uza :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement collectif du syndicat compétent

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

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

En zone UzB :

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- à 20m minimum de l'axe de la RD2562 pour la zone Uza
- à 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant..
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Pour les lotissements ayant conservé leurs règles.

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

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives. En secteur UZb, cette distance est portée à 2m minimum.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux industriels ou deux artisans présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à l'existant.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

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

Non réglementé

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
En secteur UZb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement),

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

10.2 Hauteur absolue maximum au faîtage

La hauteur absolue est fixée à 10m

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

11.2. En secteur UZb:

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la nature faiblement portante du sol ou par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique visant au développement des énergies renouvelables est autorisée.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- pour les logements de fonction : une place par logement de fonction
 - pour les constructions à usage de bureaux, de services, une place pour 30m² de SHON
 - pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 100m² de SHON
- Les parkings seront en revêtement perméable.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1.5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Les logements de fonction sont limités à 1/3 du volume bâti et à une surface unitaire hors œuvre nette de 100m² maximum.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le site de Grangeneuve.

Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis ou non desservis.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dont :

- un secteur 2AUh où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'habitat collectif et individuel
- Un secteur 2AUt où seules seront autorisées à terme des opérations mixte : habitat et accueil touristique de type hôtels notamment.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques ; Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. Les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif

2.3. Les affouillements et exhaussements définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

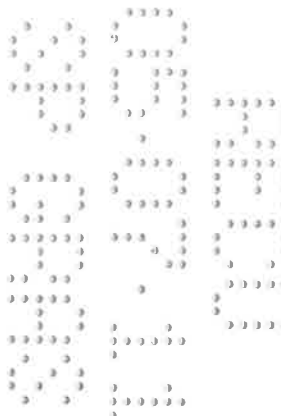
ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Ap correspondant au secteur agricole sensible sur le plan paysager

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

A ce titre les sous secteurs Ari correspond aux zones rouges du PPRif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs évoqués à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Règles générales (hors secteurs Ap)

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation et à la culture sous serre ou sous abri.
- Une construction à usage d'habitation par unité d'exploitation et les constructions qui lui sont complémentaires (dépendances, garages, piscine) directement nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - de l'existence préalable des bâtiments techniques d'exploitation,
 - qu'elle s'intègre dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation,
 - que la SHON finale, toute extension comprise ne dépasse pas 250m² (habitation + accueil touristique éventuel), que la superficie des annexes soit limitée à 30% de la SHON maximale admise.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole développée sur la zone.
- Les installations de tourisme à la ferme complémentaire dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation et/ou l'entreprise de production agricole, telles que local de vente de produits du terroir, gîtes d'étape et chambres/tables d'hôtes, fermes-auberges, relais à la ferme, camping dans la limite de 6 emplacements. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50m autour des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.
- Les affouillements et exhaussements de sols définis à l'article R.442-2-c du Code de l'Urbanisme nécessaires aux activités agricoles de la zone à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.2 En secteur Ap

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.3 En secteur Ari

Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article A 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.if.

SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 3. - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction.

ARTICLE A 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité de raccordement sur réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions doivent être alimentées soit par captage, forage, puits ou tout autre ouvrage conforme aux prescriptions réglementaires, étant relevé qu'une analyse de l'eau devra être effectuée par un laboratoire agréé.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement collectif du syndicat compétent

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE A 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) des autres voies publiques ou privées

6.3. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

Non réglementé

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout du toit

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

10.2 Hauteur absolue maximum à l'égout du toit

La hauteur absolue ne peut excéder 10m.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2. peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE A 11. - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

ARTICLE A 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

Calcul du nombre de places à réaliser dans le cadre de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et de relais équestres :

- composés de chambre : 1 place par 50m² de SHON
- composés d'appartements : 1 place par 100m² de SHON

ARTICLE A 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N :

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

La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs évoqués à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

-l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ou annexes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la SHON existante et n'excède pas un total de 200m² de SHON par unité foncière,

-les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière

-les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

- les cimetières

- les espaces verts paysagés

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement collectif du syndicat compétent

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une

distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe ou d'un abri de jardin en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

Non réglementé

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

10.2. Hauteur absolue maximum au faitage

La hauteur absolue ne peut excéder 4,50m.

10.3. Les hauteurs fixées au 10.2. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.
- Pour l'extension mesurée des constructions existantes dans le respect de la hauteur du bâti initial.

ARTICLE N 11. - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

ARTICLE N 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

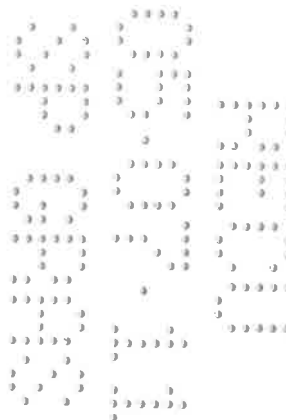
ARTICLE N 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

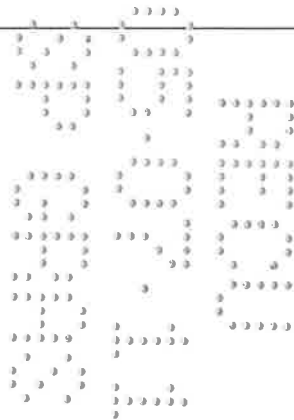
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

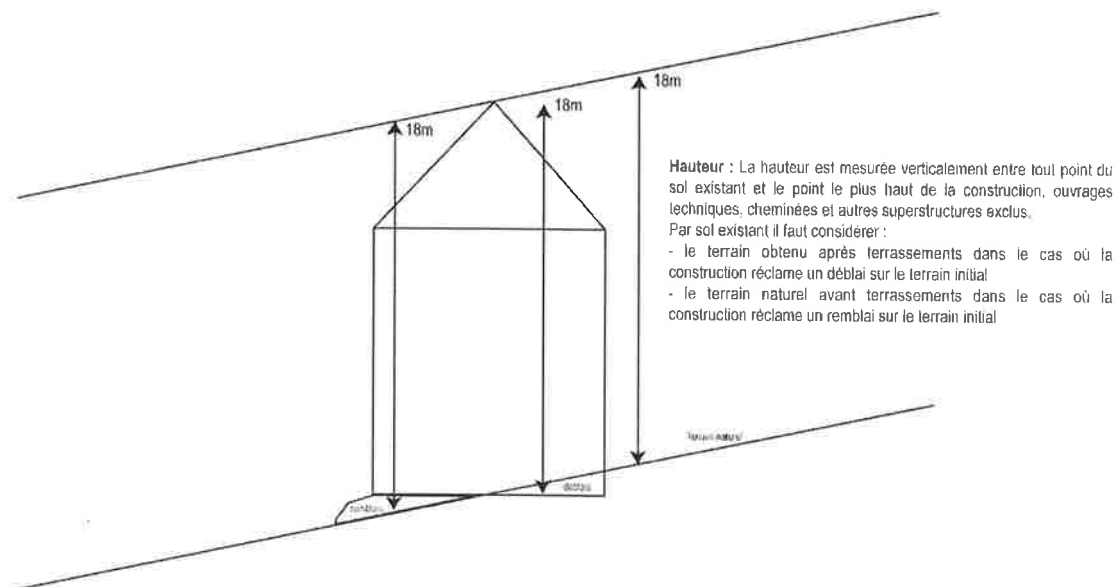


Annexes



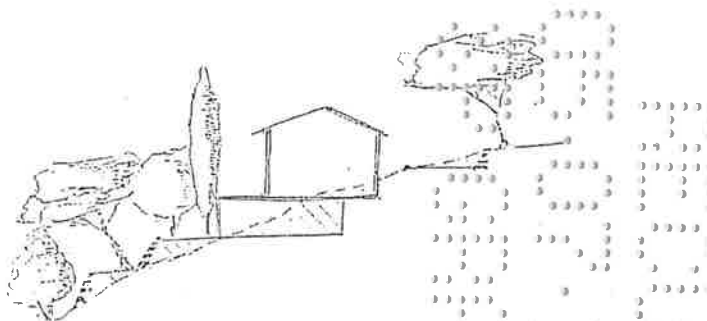
1. Annexes : Calcul des hauteurs et préconisations

Calcul des hauteurs



Intégration dans la pente

Bon exemple :



La configuration du terrain est à peine modifiée, les déblais/remblais sont très faibles. Chaque fois que cela est nécessaire, de petits murets de soutènement permettent de rattraper rapidement le terrain naturel et d'intégrer au mieux les terrasses, piscines...

La végétation est conservée au maximum; le maintien d'un bon nombre d'arbres diminue l'impact visuel frontal du bâti.

Mauvais exemple :

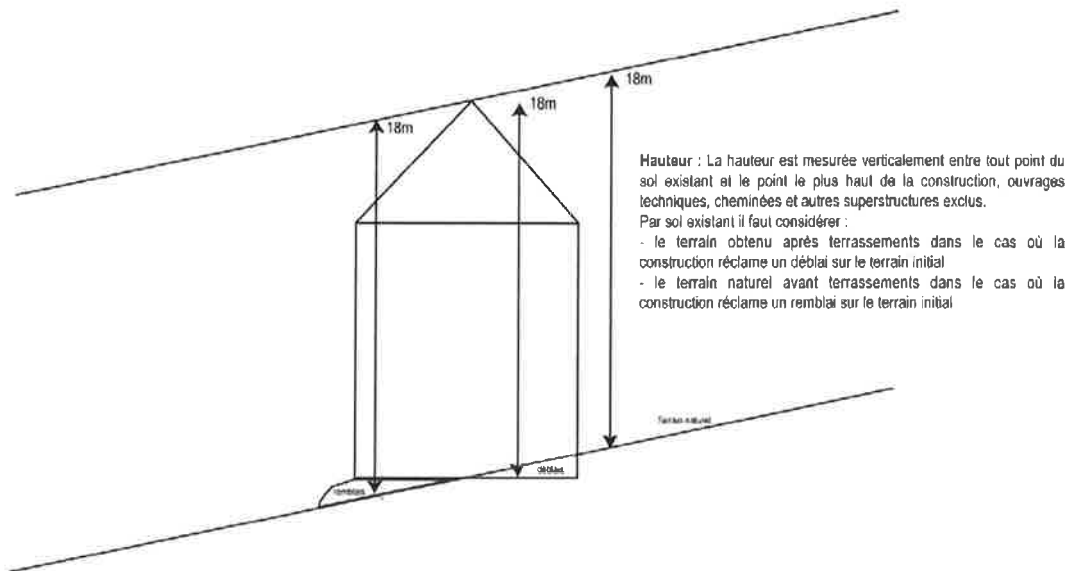


La construction n'est pas adaptée au terrain naturel :

- Mouvements de terres trop importants: la terre issue du déblais n'a pas été évacuée mais répartie en avant de la construction pour obtenir un terrain plat.
- Le remblais est retenu par un imposant mur de soutènement, ou deversé en talus sujet à érosion
- Défrichement excessif de la végétation naturelle

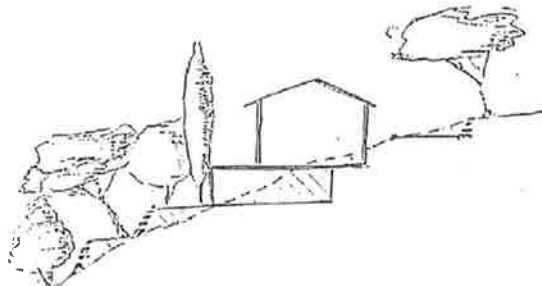
1. Annexes : Calcul des hauteurs et préconisations

Calcul des hauteurs



Intégration dans la pente

Bon exemple :



La configuration du terrain est à peine modifiée, les déblais/remblais sont très faibles. Chaque fois que cela est nécessaire, de petits murets de soutènement permettent de rattraper rapidement le terrain naturel et d'intégrer au mieux les terrasses, piscines...

La végétation est conservée au maximum; le maintien d'un bon nombre d'arbres diminue l'impact visuel frontal du bâti.

Mauvais exemple :



La construction n'est pas adaptée au terrain naturel :

- Mouvements de terres trop importants: la terre issue du déblais n'a pas été évacuée mais répartie en avant de la construction pour obtenir un terrain plat.
- Le remblais est retenu par un imposant mur de soutènement, ou deversé en talus sujet à érosion
- Défrichage excessif de la végétation naturelle

Le Tignet Palette provisoire

Commune du Tignet (Alpes-Maritimes)
PLAN LOCAL D'URBANISME - Règlement

pas de blanc
ni blanc cassé

2017

ANNEXE 1. PALETTE DE COULEUR POUR LES FACADES

on commence aux couleurs pierre.

