



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES
ALPES-MARITIMES

IV

REGLEMENT

Version du 22/07/2025



Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 23 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA | 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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 30 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB | 31 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 31 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 32 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 37 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC | 38 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 38 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 39 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 43 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UF | 44 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 44 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 44 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 47 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UM | 48 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 48 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 48 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 51 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UP | 52 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 52 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 52 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 54 |
| Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 62 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A | 63 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 63 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 64 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 66 |
| Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 67 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N | 68 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 68 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 70 |
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 74 |

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Document de travail

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Auban.
Les limites figurent sur le plan de zonage (pièce n°5a du présent dossier) conformément à la légende.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-27 du Code de l'urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n° 6A du plan
- La Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du P.L.U.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- La zone UA, zone urbaine mixte de tissu ancien ;
- La zone UB, zone urbaine à dominante d'habitat de forte à moyenne densité ;
- La zone UC, zone urbaine à dominante d'habitat de moyenne à faible densité ;
- La zone UF, zone urbaine spécifique destinée à accueillir le renforcement et le regroupement des services publics ;
- La zone UM, zone urbaine d'activités économiques ;
- La zone UP, zone urbaine spécifique correspondant à la centrale solaire photovoltaïque.

La zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III :

- La zone 1AU, zone à urbaniser faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV :

- La zone A, zone agricole générale.

Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

- La zone N, zone naturelle générale ;
- La zone Nc1, zone naturelle permettant le développement mesuré d'activités de canyoning et de petits équipements associés : elle identifie un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- La zone NL, zone naturelle permettant l'accueil d'activités de loisirs et/ou touristiques ;
- Les zones NL1 et NL2, zones naturelles permettant l'accueil d'hébergements touristiques légers temporaires et démontables : elles identifient deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) différents ;
- La zone Npr, zone naturelle de protection des espaces paysagers remarquables (restanques, jardins, Clue de Saint-Auban) ;
- La zone NT, zone naturelle permettant l'accueil d'activités touristiques.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques, dits « règlement graphique », et plus communément appelés « Plans de zonage ».

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures prévues à l'article L 152-3 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 qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés sont repérés au sein du règlement graphique par une trame graphique et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés représenté sur les planches graphiques. Ce tableau précise, pour chaque emplacement réservé, l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

| Trame/Figuré au règlement graphique | Désignation | Prescription |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Emplacement réservé | Sur les terrains réservés, la construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite, qu'ils soient bâtis ou non. Ils sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics. |

| | | |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Un seul emplacement réservé est identifié au sein du règlement graphique.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Saint-Auban est situé dans une zone de sismicité 4 (sismicité moyenne). En conséquence, sont applicables les règles parasismiques (normes Eurocode 8) applicables sur les constructions neuves et les travaux d'extension réalisés sur des bâtiments d'ores et déjà existants (Catégories II, III et IV).

Autres risques naturels

Il existe deux autres types de risques naturels à Saint-Auban

- Les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, recensées dans le PAC Mouvements de terrain transmis à la commune de Saint-Auban le 6 novembre 2015, qui a fait l'objet de modifications transmises à la commune le 22 novembre 2022, mentionnées à l'annexe 6 du dossier du P.L.U.,
- Les zones soumises à des risques d'inondation, où il est nécessaire d'interdire les constructions en zone sensible et de préserver des zones d'épandage de crues non encore urbanisées, mesures précisées dans les circulaires des 24 janvier, 2 février, 19 juillet et 16 août 1994.

ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général, comme la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour l'écoulement des eaux ou la sécurité de la circulation, est autorisée dans toutes les zones, sauf en zone de risque majeure (zone rouge).

ARTICLE 8 – ENTREES DE VILLE

En dehors des espaces urbanisés, les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent de part et d'autre de l'axe des départementales.

A ce titre :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- De 10 mètres de part et d'autre des routes départementales,

- De 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10 de chaque zone sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti, à l'exception de la zone UA où les panneaux solaires sont interdits.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Hormis pour les bâtiments agricoles, leur implantation devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée).

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales, ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE 10 – PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, repérés au règlement graphique selon la légende ci-dessous sont protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

| Trame/Figuré au règlement graphique | Désignation | Prescription |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
|-------------------------------------|-------------|--------------|

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Espaces boisés classés (au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme)</p> | <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (mise à nu) prévue au chapitre Ier du titre IV du livre II du Code forestier. Seules les interventions d'entretien des boisements sont admises, sous justification d'une étude technique.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés, repérés au règlement graphique selon la légende ci-dessous sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

| Trame/Figuré au règlement graphique | Désignation | Prescription |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Espaces verts protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)</p> | <p>Il s'agit d'ensembles végétaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité végétale ou paysagère.</p> <p>La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, une piscine et son local technique, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.</p> |

Alignements d'arbres remarquables

Les espaces verts protégés, repérés au règlement graphique selon la légende ci-dessous sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

| Trame/Figuré au règlement graphique | Désignation | Prescription |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Alignement d'arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)</p> | <p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver, à compléter ou à créer. Tout abattage est strictement interdit. En cas de projet à proximité d'un alignement d'arbre ou d'une haie, l'aménagement ou la construction doivent garantir un espace nécessaire au bon développement du houppier et des racines des arbres.</p> <p>Le percement est possible pour permettre la création d'accès, si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie ou de l'alignement d'arbres et dans une limite maximale de 10 mètres linéaires ;</p> |

| | | |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Les haies et alignements d'arbres à préserver peuvent être déplacés. Ils doivent impérativement être remplacés en cas de destruction ou déplacement dans un ratio de 1 pour 1 en privilégiant le même terrain d'assiette et/ou jusqu'à une distance maximale de 500 mètres du linéaire impacté. La compensation doit être réalisée avec des essences similaires, locales ou mieux adaptées au climat et de même hauteur de tige afin de retrouver un état comparable à celui préalable à la destruction.</p> <p>En cas d'alignements d'arbres et de haies à créer, les arbres doivent être de haute tige (hauteur de tronc supérieure à 2 mètres.)</p> <p>Une dérogation à l'interdiction d'abattage peut être faite pour les motifs ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ; - Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux souterrains dans l'axe de l'alignement ; - Création d'un accès à une unité foncière, - Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs. |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Arbres isolés remarquables

Les arbres isolés remarquables, repérés au règlement graphique selon la légende ci-dessous sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

| Trame/Figuré au règlement graphique | Désignation | Prescription |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Arbre remarquable (au titre de l'article L151-23 du CU)</p> | <p>Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.</p> <p>Tout abattage ou atteinte à l'intégrité des individus est interdit.</p> <p>Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusé en l'absence de justification. Sont admis les élagages, coupes et abattages si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes ainsi que la sûreté du système électrique.</p> <p>Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre.</p> <p>Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement et leur houppier. Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier + 2 mètres, que les racines soient sous le domaine public ou privé, sont interdits les constructions, installations, aménagements (circulation, stockage de matériaux...)</p> |

| | | |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | entraînant le compactage, le tassement ou l'imperméabilisation du sol, les tranchées ou remblaiement. |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ARTICLE 11 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du micro-climat.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Les arbres de haute tige devront être préservés autant que possible.

L'utilisation d'essences végétales invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres...).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

ARTICLE 12 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.

ARTICLE 13 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

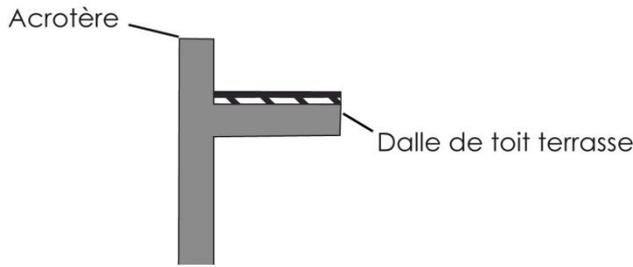
Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

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

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 3 à 5 et 8 à 14 ne s'appliquent pas aux CINASPIC ainsi qu'aux cimetières.

ARTICLE 14 – LEXIQUE

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

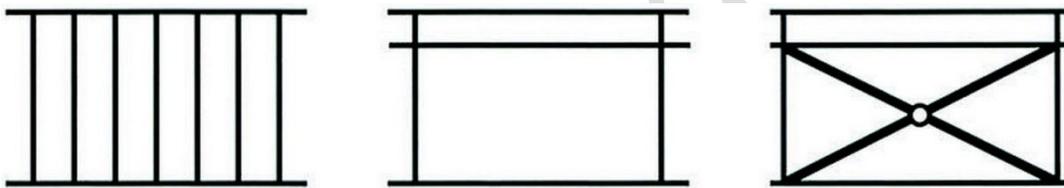
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment principal existant, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

- **Bâti existant non conforme** : lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.
- **Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.
- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
 - les crèches et haltes garderies
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
 - les établissements pénitentiaires
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
 - les établissements d'action sociale
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
 - les établissements sportifs à caractère non commercial

- les lieux de culte
 - les parcs d'exposition
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale du volume de la ou des construction(s), à l'exception :
- des débords et surplombs des constructions ;
 - des clôtures
 - des piscines et leurs plages maçonnées attenantes dans la limite d'une superficie au sol maximale de 50 m² ;

- des autres espaces artificialisés (voies d'accès goudronnées...) dans la limite d'une superficie au sol de 50 m².
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).

- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

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

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

- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des

inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

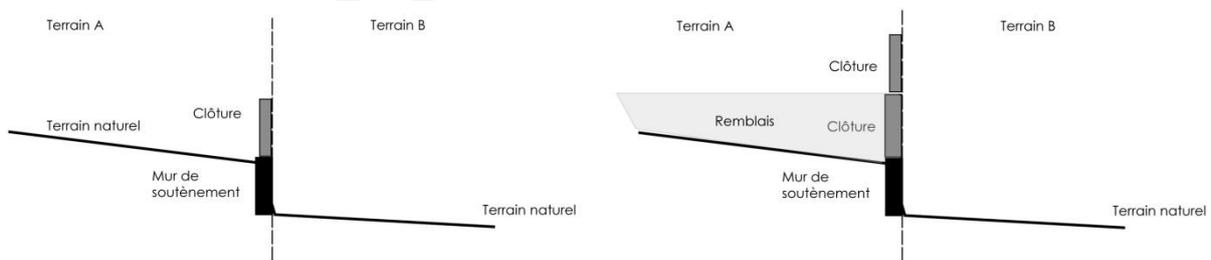
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Pleine terre** : La pleine terre désigne la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

Ainsi, un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est destiné à être végétalisé ;
- Il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;
- La continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales, exempts de gaines techniques, de réseau, de dalles bétons...

Les espaces de pleine terre doivent être aménagés si possible d'un seul tenant et présenter une géométrie permettant d'assurer le bon développement des plantations.

- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Recul** : On appelle recul, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de la voie ou emprise publiques.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite séparative de propriété.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
 - Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
 - **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Document de travail

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitation, de services et d'activités.

Elle correspond aux parties anciennes des noyaux villageois de Saint-Auban et des principaux hameaux, au caractère dense et aggloméré, organisées sous forme de rues ou bandes urbaines en gradins qui sont caractéristiques du tissu urbain traditionnel.

La zone UA correspond aux socles anciens du noyau villageois de Saint-Auban et du hameau des Lattes.

La zone UAa correspond aux noyaux anciens des autres hameaux (Les Baumettes, Les Défends). En raison de la forte interaction entre le milieu agricole et ces hameaux, la zone UAa autorise les bâtiments d'exploitation agricoles et forestiers.



Certains secteurs des zones UA, UB et A, ainsi que la zone 1AU, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les périmètres sont identifiés aux documents graphiques du règlement par la légende ci-contre. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation au sein de ces secteurs doit être compatible avec les principes qui y sont définis.

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

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas au caractère de la zone, ou de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

- 2.1. Les constructions agricoles autres que celles prévues à l'article UA 2.2.
- 2.2. Les habitations légères de loisirs.
- 2.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 2.4. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UA 2.2.
- 2.5. Les dépôts de véhicules usages.
- 2.6. Les dépôts de déchets.
- 2.7. Les constructions à vocation d'activités industrielles.

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Dans la zone UA, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,

- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage de petits équipements collectifs, les constructions à usage de stationnement,
- Les aires de stationnement,
- Les aires de jeux et de sports.

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

- Dans le secteur UA, les constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante (point de vente, atelier compatible avec le voisinage), et les constructions à vocation d'hébergement touristique rural (gîtes ruraux), si elles respectent le caractère architectural des hameaux,
- Dans la zone UA, les constructions à usage commercial, artisanal ne doivent pas excéder une surface vente de 300 m² de SdP,
- Dans le secteur **UAa uniquement**, sont autorisés les bâtiments d'exploitation agricole
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées besoins quotidiens des habitants de la zone, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone,
- Dans toute la zone UA, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La démolition sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs qui le permettent, toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif (Brunet, Basses et Hautes Baumettes et les Défends), tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome individuel en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction. Ce dispositif doit prévoir une dérivation permettant de connecter le bâtiment à un futur réseau d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet.

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m vis-à-vis de l'axe de la RD2211, la RD5 et la RD305.

6.3. Toutefois, des implantations en retrait peuvent être autorisées en raison de la configuration du terrain et du caractère des lieux avoisinants lorsque ces implantations respectent l'alignement architectural des façades défini par les immeubles voisins.

UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter, soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit à une distance au moins égale à 3 m.

UA 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la hauteur moyenne des constructions existantes sur rue.

Dans les cas des reconstructions totales ou partielles, la hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder de 0,5m celle du bâtiment voisin le plus élevé.

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur (façades patrimoniales, caractère aggloméré), ni les perspectives urbaines.

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

11.1. Les façades

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

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, sinon talochés.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les façades sur rues et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Le plastique est proscrit (gel).

Les éléments et ornements patrimoniaux (pierres provenant du château médiéval du Tracastel, cadran solaire, encadrement des portes et fenêtres, etc.) devront être conservés et apparents.

11.2. Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Les linteaux cintrés sont autorisés.

Les baies devront être obturées par des volets développants. Les volets roulants sont interdits.

Toutes les menuiseries : fenêtres, portes, portillons, etc. seront d'aspect bois ou dans les nuances de couleurs pastels.

Les volets seront de couleur pastel, bois ou marron.

Le blanc ou les couleurs vives sont interdits.

11.3. Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1er étage (2eme niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm. Les balcons devront être de type « en porte à faux » et les consoles de soutènement seront discrètes. La pose de béquilles est interdite.

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

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

11.4. Les toitures

Les toitures seront obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) ; toute toiture terrasse est interdite ; Les couvertures doivent être en tuiles traditionnelles ou en canalite recouverte de tuiles traditionnelles. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit, tant pour les bâtiments principaux que pour les annexes.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

11.5. Superstructures

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

11.6. Les locaux commerciaux

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

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

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

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

11.7. Capteurs solaires

Ils sont interdits dans la zone.

11.8. Annexes

Il n'est autorisé qu'une seule annexe de type abris de jardin de moins de 5 m² par unité foncière.

UA 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales

UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone UB est une zone à dominante d'habitat de forte à moyenne densité, située au pied du village et dans le secteur les Lattes.

Le secteur UBa est situé en contrebas du village et correspond à une zone à dominante habitat dont les hauteurs sont réduites pour des raisons paysagères et de sécurité routière.



Certains secteurs des zones UA, UB et A, ainsi que la zone 1AU, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les périmètres sont identifiés aux documents graphiques du règlement par la légende ci-contre. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation au sein de ces secteurs doit être compatible avec les principes qui y sont définis.

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

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone décrites ci-après sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports,
- Les aires de stationnement,
- Les constructions à usage de stationnement.

2.2. Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

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

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes les dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé au sein de l'unité foncière. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet.

UB 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UB, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies.

Dans la zone UBa, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies.

UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra s'implanter à 3 m des limites séparatives.

UB 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

UB 8 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UB, l'emprise au sol est fixée à 20 %. Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est fixée à 30 %.

UB 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

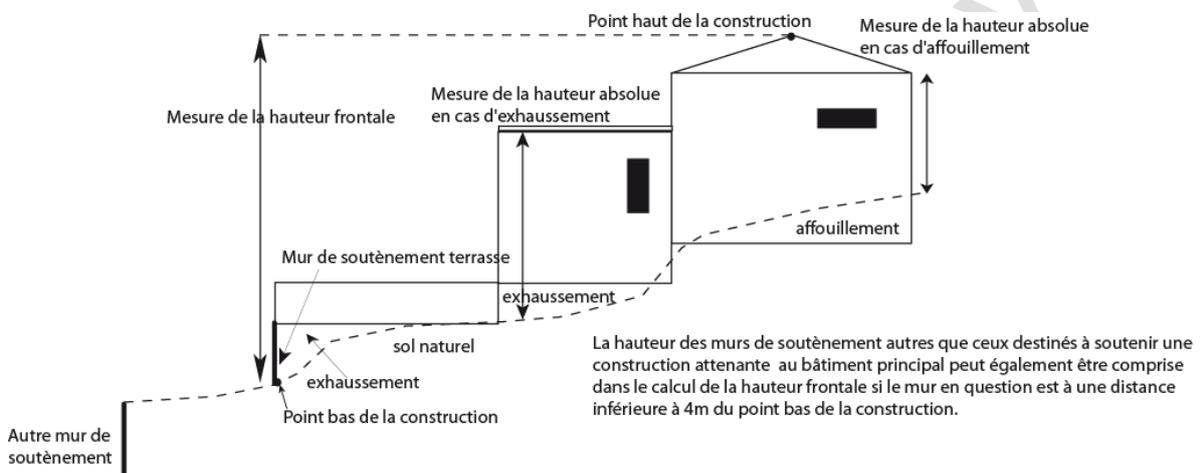
En zone UB, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

En zone UBa, pour des raisons de préservation paysagère et de sécurité routière, cette hauteur maximale est ramenée à 4 m à l'égout du toit, 6 m au faitage et 7 m de hauteur frontale.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faitage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,70 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol naturel.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



UB 10- ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront constitués en parements de moellons du pays ou seront enduits en harmonie avec les couleurs du pays.

10.1. Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront soit enduites et teintées avec des couleurs pastels en harmonie avec la masse des constructions anciennes ; soit en pierres du pays. Seuls les enduits taloches ou redressés à la truelle seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les éléments et ornements patrimoniaux (pierres provenant du château médiéval du Tracastel, cadran solaire, encadrement des portes et fenêtres, etc.) devront être conservés et apparents.

10.2. Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Les linteaux cintrés sont autorisés.

Les baies devront être obturées par des volets développants. Les volets roulants sont interdits.

Toutes les menuiseries : fenêtres, portes, portillons, etc. seront d'aspect bois ou dans les nuances de couleurs pastels.

Les volets seront de couleur pastel, bois ou marron.

Le blanc ou les couleurs vives sont interdits.

10.3. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

10.4. Les toitures

Elles seront à un ou deux pans sans décrochement inutile ; la pente des toitures ne devra pas excéder 40 %.

Les couvertures seront en tuiles traditionnelles ou en canalite recouverte de tuiles.

En cas de réfection, les toitures peuvent conserver leurs matériaux d'origine.

10.5. Annexes

Il n'est autorisé qu'une seule annexe de type abris de jardin de moins de 5 m² par unité foncière.

UB 11 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées en-dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (SdP) avec, au minimum, une place par logement ;
- Pour les autres occupations admises à l'article UB 2, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être adapté à l'opération et à son environnement.

UB 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales

En zone UB :

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 60 % de l'unité foncière.

En zone UBa :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales.

UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone UC est une zone d'habitat récente à dominante d'habitat de moyenne densité majoritairement desservie par le réseau d'assainissement collectif située dans le quartier du Beausset.

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

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Dans la zone UC, toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone décrites ci-après sont admises :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat
- les constructions à usage de bureaux et de services
- les constructions à usage d'hébergement touristique
- les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières
- les aires de jeux
- les aires de stationnement
- les constructions à usage de stationnement.

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

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé au sein de l'unité foncière. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet.

UC 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies départementales au moins égale à 10 m et de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 8 m.

UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra s'implanter à 5 m des limites séparatives.

UC 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

UC 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 15 %.

UC 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faitage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,70 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol naturel.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UC 10 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront constitués en parements de moellons du pays ou seront enduits en harmonie avec les couleurs du pays.

10.1. Les façades

Elles seront obligatoirement enduites en harmonie avec les couleurs du pays si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. 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.

Les éléments et ornements patrimoniaux (pierres provenant du château médiéval du Tracastel, cadran solaire, encadrement des portes et fenêtres, etc.) devront être conservés et apparents.

10.2. Les ouvertures

Leur surface devra rester inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

10.3. Les toitures

Elles seront à un ou deux pans sans décrochement inutile ; la pente des toitures ne devra pas excéder 40 %.

Les couvertures seront en tuiles traditionnelles ou en canalite recouverte de tuiles.

En cas de réfection, les toitures peuvent conserver leurs matériaux d'origine.

10.4. Les superstructures

Seules les cheminées (conduit de film ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

10.5. Coloration

Les enduits seront teints, dans la masse par utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le Blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

10.6. Capteurs solaires

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

10.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

10.8. Annexes

Il n'est autorisé qu'une seule annexe de type abris de jardin de moins de 5 m² par unité foncière.

UC 11 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées en-dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (SdP) avec, au minimum, une place par logement ;
- pour les autres occupations admises à l'article UC 2, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être adapté à l'opération et à son environnement.

UC 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales

Les espaces verts doivent représenter au moins 70 % d'espaces vert de pleine terre de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales.

UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UF

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone UF est destinée à accueillir le renforcement et le regroupement des services publics, dont la lutte contre les incendies.

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

UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Dans la zone UF, toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone décrites ci-après sont admises :

- les constructions liées aux besoins des services publics
- les aires de stationnement liées aux besoins des services publics

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

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte ;
- les logements de fonction ou nécessaires au fonctionnement des services publics présents.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé au sein de l'unité foncière. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet.

UF 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra s'implanter à 3 m des limites séparatives.

UF 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

UF 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UF 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point de façades du sol naturel ou excavé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne pourra excéder 10 m.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol naturel. Il doit être conçu pour ne pas gêner l'écoulement des eaux de pluie et laisser circuler la petite faune.

UF 10 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront constitués en parements de moellons du pays ou seront enduits en harmonie avec les couleurs du pays.

10.1. Les façades

Elles seront soit :

- enduites en harmonie avec les couleurs du pays
- réalisées en pierre du pays
- bardé en bois

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.

10.2. Les ouvertures

Sans objet

10.3. Les toitures

Sans objet

10.4. Les superstructures

Seules les cheminées (conduit de film ou de ventilation) et les antennes sont autorisées au-delà du plan de toiture.

10.5. Coloration

Les enduits seront teints, dans la masse par utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le Blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

10.6. Capteurs solaires

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

10.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

UF 11 - STATIONNEMENT

Sans objet

UF 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales.

UF 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UM

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone UM est uniquement destinée aux besoins des activités économiques existantes.

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

UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Dans la zone UM, toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone décrites ci-après sont admises :

- Les constructions de stockage liées aux besoins des entreprises
- Les aires de stationnement et de manutention

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

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé au sein de l'unité foncière. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet

UM 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

UM 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra s'implanter à 5 m des limites séparatives.

UM 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

UM 8 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

UM 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point de façades du sol naturel ou excavé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne pourra excéder 6 m.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,70 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol naturel. Il doit être conçu pour ne pas gêner l'écoulement des eaux de pluie et laisser circuler la petite faune.

UM 10 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront constitués en parements de moellons du pays ou seront enduits en harmonie avec les couleurs du pays.

10.1. Les façades

Elles seront obligatoirement enduites en harmonie avec les couleurs du pays si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. 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.

10.2. Les ouvertures

Leur surface devra rester inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente. Seules les portes de hangars font exception à cette règle.

10.3. Les toitures

Sans objet

10.4. Les superstructures

Seules les cheminées (conduit de film ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

10.5. Coloration

Les enduits seront teints, dans la masse par utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le Blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

10.6. Capteurs solaires

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

10.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

UM 11 - STATIONNEMENT

Sans objet

UM 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales.

UM 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UP

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone UP est uniquement destinée au fonctionnement et aux besoins des activités de la centrale solaire photovoltaïque existante.

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

UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les usages et affectations du sol, constructions et activités liés aux centrales photovoltaïques, et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations, sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé au sein de l'unité foncière. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet

UP 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra s'implanter suivant un retrait minimal de 2 m des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée ;
- Pour des raisons de sécurité.

UP 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

UP 8 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

UP 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point de façades du sol naturel ou excavé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne pourra excéder 15 m.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de la construction existante.

UP 10 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront constitués en parements de moellons du pays ou seront enduits en harmonie avec les couleurs du pays.

10.1. Les façades

Elles seront obligatoirement enduites en harmonie avec les couleurs du pays si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Est interdit 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.

10.2. Les ouvertures

Leur surface devra rester inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente. Seules les portes de hangars font exception à cette règle.

10.3. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

UP 11 - STATIONNEMENT

Sans objet

UP 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales.

UP 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Document de travail

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

Document de travail

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone 1AU est dédiée à l'aménagement à vocation touristique du secteur dit « Terre des Lacs ».

Elle est constructible dans le cadre du respect des principes décrits dans l'OAP Pesquier/Terre des Lacs.



Certains secteurs des zones UA, UB et A, ainsi que la zone 1AU, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les périmètres sont identifiés aux documents graphiques du règlement par la légende ci-contre. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation au sein de ces secteurs doit être compatible avec les principes qui y sont définis.

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

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation non prévue à l'article 1AU2.

1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, correspondant au caractère de la zone, sont admises sous réserve d'être compatibles avec la programmation et les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Terre des Lacs :

- Les constructions à usage d'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement et aménagements associés ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

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

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, correspondant aux caractéristiques de l'opération et en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4.3. Autres réseaux

Sans objet.

1AU 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres.

1AU 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

1AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

1AU 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter 10 m de hauteur maximale au faîtage.

1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

1AU 11 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les occupations admises à l'article 1AU2, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être adapté à l'opération et à son environnement.

1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Elles doivent majoritairement être plantées d'arbres de haute tige. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire, sauf contraintes techniques, les arbres de haute tige préexistants sur le terrain doivent être conservés ou remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Document de travail

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Document de travail

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres et des richesses naturelles du sol, qui recouvre l'ensemble des terrains agricoles et qui comporte plusieurs petits hameaux isolés.



Certains secteurs des zones UA, UB et A, ainsi que la zone 1AU, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les périmètres sont identifiés aux documents graphiques du règlement par la légende ci-contre. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation au sein de ces secteurs doit être compatible avec les principes qui y sont définis.

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

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. La destruction des murets soulignant les terrasses agricoles et prélèvement des matériaux les composant.

Certains espaces de la zone A sont soumis à un risque de ravinement ou de coulée de boues. Pour ces espaces, toute nouvelle construction est interdite.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés sous conditions dans la zone A :

2.1. Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ainsi que les habitations et les installations classées directement liées aux activités agricoles de la zone, à condition de justifier à la fois :

- De la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
- De la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone.

2.2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage non agricole selon les limites fixées ci-après.

2.3. La reconstruction après sinistre des constructions existantes sans qu'il en résulte la création de nouveaux logements.

2.4. Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités considérées comme étant un complément de l'activité agricole : ferme-auberge, gîte rural, gîte d'enfants, camping à la ferme, chambre d'hôtes, aire naturelle de camping, ferme de séjour, relais équestre, relais à la ferme.

2.5. Les affouillements et les exhaussements du sol, directement liés et nécessaires aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès ;

2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.8. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les installations, les constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- Les extensions de constructions existantes ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

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

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

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Dans le cas d'une ressource ne présentant pas en permanence toutes les garanties de potabilité, une étude pédologique est nécessaire ainsi que l'installation d'un système de désinfection.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, correspondant aux caractéristiques de l'opération et en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

A 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à une distance de l'axe des voies départementales au moins égale à 10 m et à une distance de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 8 m.

A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

A 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions autres que destinées à l'exploitation agricole ou forestière devront être contiguës ou à moins de 10 mètres des bâtiments existants.

A 8 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises pour les bâtiments dont la surface initiale, à date d'approbation du PLU, est supérieure ou égale à 40 m².

Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher initiale.

Les annexes (comprenant les piscines) sont limitées à 60 m².

La surface maximale (surface existante + extension + annexe) ne doit pas excéder 180 m².

A 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autres que destinées à l'exploitation agricole ou forestière, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m. Le nombre de niveaux des constructions, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux, sans pouvoir dépasser les 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions d'exploitation agricole ou forestière, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau, bassins, etc., ne pourra excéder 2 m.

A 10 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes), des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

A 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation automobile.

A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans l'article A2 devront être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions générales.

A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

**TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Document de travail

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

La zone N est une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des boisements et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N correspond à une zone de protection des sites et des paysages (essentiellement les massifs boisés soumis ou non au régime forestier),
- Le secteur NT est réservé exclusivement au camping, au caravanning, aux habitations légères de loisirs (au sol ou dans les arbres), ainsi qu'à l'usage des camps de vacances ;
- Le secteur NL correspond à une zone à vocation d'accueil d'activités de loisirs et/ou touristiques
- Le secteur NL1 est dédié au développement mesuré d'hébergements touristiques légers, provisoires et démontables. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Le secteur NL2 est également dédié au développement mesuré d'hébergements touristiques légers, provisoires et démontables. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- Le secteur Npr correspond aux espaces paysagers naturels remarquables.
- Le secteur Nr correspond au secteur Sud du village, espace concerné par un aléa mouvement de terrain fort.

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

N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.

1.2. La destruction des murets soulignant les anciennes terrasses agricoles sous couvert forestier.

1.3. Dans le secteur NT, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage industriel ;

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'habitation autres que ceux définis à l'article N 2 concernant le secteur NT ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article N 2 concernant le secteur NT.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs NL, NL1, NL2 et Npr, sont admis : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas excéder 30% de la SdP, sans excéder 200 m².

Dans la zone N et tous ses secteurs, à l'exclusion des secteurs Nr et Npr, sont admis : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les exhaussements et les affouillements nécessaires aux constructions et aux installations admises, ainsi qu'à leur desserte.

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs NT, NL, NL1, NL2, Npr et Nr, sont admis : les ouvrages techniques et bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Dans le secteur NL sont admis les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des camping-cars.

Dans les secteurs NL1 et NL2 sont admises les constructions à usages d'habitation temporaire dans les arbres, les constructions et équipements collectifs liés aux activités du secteur.

Dans le secteur NT sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines, bassins, margelles, ainsi que les locaux techniques et de stockage dédiés à cet effet, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de bureaux ou de commerce à condition de participer au fonctionnement et à l'animation des activités de camping.

L'implantation des Habitations Légères de Loisirs est autorisée selon la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Npr sont admis :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et à la valorisation du paysage et notamment des anciennes restanques agricoles ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des cultures existantes ;
- Les ouvrages de mise en sécurité des biens et des personnes ;
- Les locaux techniques et industriels nécessaires à des équipements collectifs ou à la gestion des sites, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
 - o Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques ;
 - o Par ailleurs, les travaux de maintenance ou de modification des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les travaux et ouvrages nécessaires à la sécurité du lieu de culte.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Dans les secteurs N et Npr

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation ou un équipement autorisé.

Dans les secteurs NT et NL

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

- **Dans le cas de voies existantes** : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- **Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet** : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance

et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs :

- Toute construction requérant une desserte en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par forage ou puit particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux conformément la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans le cas d'une ressource ne présentant pas en permanence toutes les garanties de potabilité, une étude pédologique est nécessaire ainsi que l'installation d'un système de désinfection.

N 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies départementales au moins égale à 10 m. et de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 8 m.

N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

N 7 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

N 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

N 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N, NT, Npr et Nr :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au sommet de la construction (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 9 m.

Dans le cas d'aménagement et d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur initiale de la construction.

Dans le secteur NL :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au sommet de la construction (faîtage), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 11 m.

Dans le secteur Nr :

- La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faitage ;
- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,70 m. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol naturel.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

N 10 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le secteur Npr :

La reconstruction des restanques devra se faire avec les matériaux d'origine, ou à défaut, obligatoirement avec un aspect pierre.

N 11 - STATIONNEMENT

En NL et NT : pour le camping et le caravanning, une place de stationnement par emplacement est exigée.

N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article N 2 devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces dernières devront être, soit transplantées, soit remplacées par des plantations équivalentes.

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

Document de travail

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet