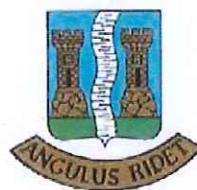


COMMUNE DE ROQUESTERON

Département des Alpes-Maritimes - 06



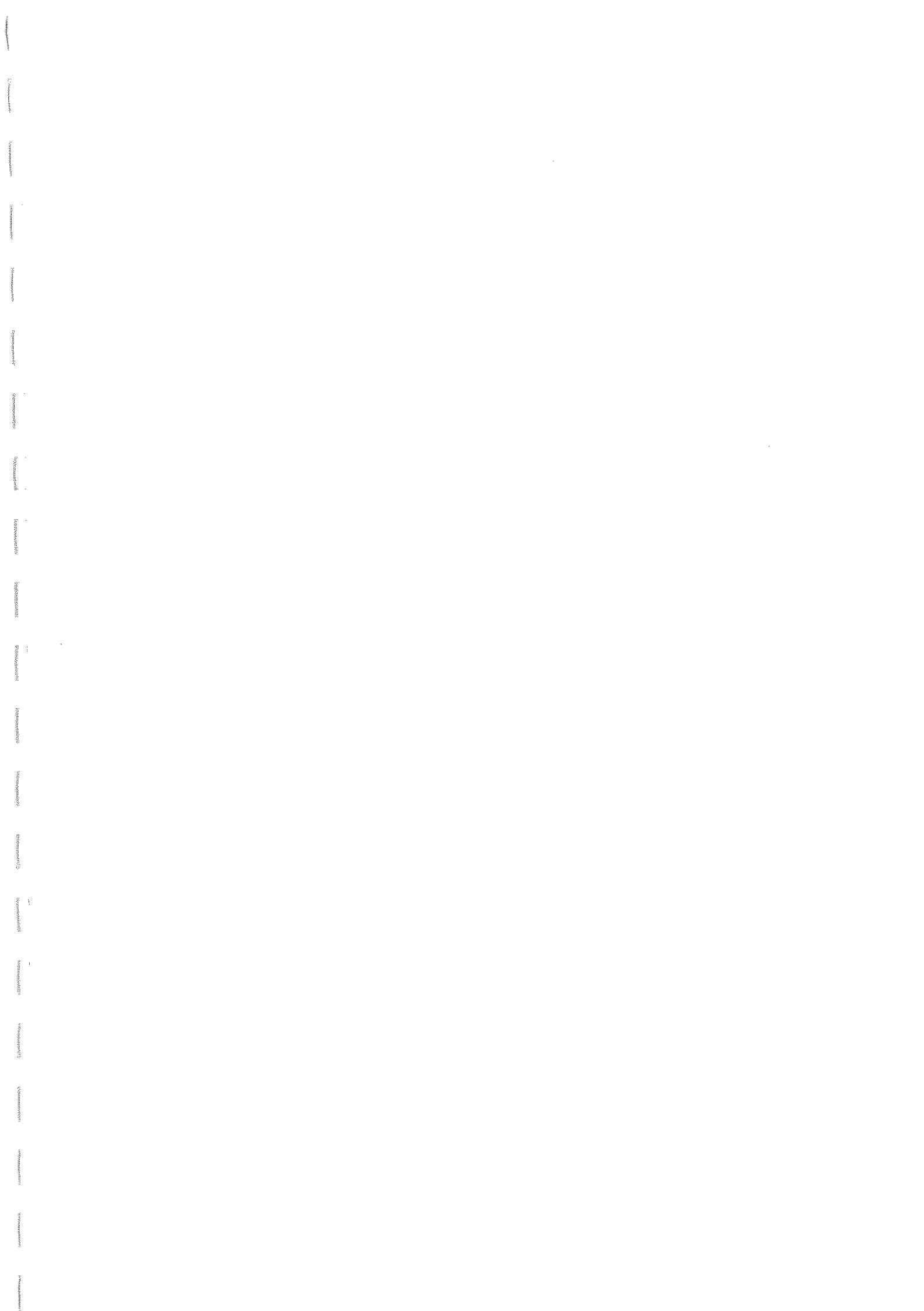
PLAN LOCAL D'URBANISME

3

RÈGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	04.06.2014
Arrêté le :	
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour



SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	3
Lexique	8
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Zone UA	15
Zone UB	20
Zone UC	25
Zone UT	30
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones agricoles	33
Zone A	34
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles	38
Zone N	39

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d’ordre public du règlement national d’urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques,
 - R.111-26 : respect des préoccupations de l’environnement,
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d’Urbanisme, les dispositions des articles L.101-4, L.111-4, L.424-1, L.102-13, L.421-4 et L.421-5 du Code de l’urbanisme.
3. S’ajoutent aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - La Directive Territoriale d’Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l’eau » ;
 - Les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d’urbanisme ;
 - Les périmètres visés à l’article R.123-13 du Code de l’urbanisme¹ qui ont des effets sur l’occupation et l’utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d’information, sur les documents graphiques, les zones d’application du droit de préemption urbain (simple et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **une zone UA** : le centre historique dense ;
- **une zone UB** : les quartiers densément urbanisés en continuité du centre ancien ;
- **une zone UC** : les secteurs d’habitat pavillonnaire de moyenne et faible densité du Ranc et de Chabauda ;
- **une zone UT** : la zone d’accueil touristique, spécifiquement dédiée au Camping les Fines Roches ;

Les zones agricoles, indiquées A.

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :

- **une zone N** : les espaces naturels ou boisés ne faisant l’objet d’aucune protection particulière ;
- **une zone Nc** : le cimetière communal comprenant les aménagements existants et son éventuelle extension ;
- **une zone Nd** : la déchetterie intercommunale ;
- **une zone NL** : zone dédiée aux activités de sports et de loisirs ;
- **une zone Npr** : les espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (vallée de l’Estéron et du Riou) ;

¹ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

- une zone Nr : zone de risques de mouvements de terrain.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de paysage à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les zones de risques (PPR mouvements de terrain et aléas mouvements de terrain de grande ampleur) ;
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

▪ Risques sismiques

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

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

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

▪ Zones de risques

Risques mouvements de terrain :

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

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

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

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

ARTICLE 9 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parcs 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. 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.

ARTICLE 10 –GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 4 de chaque zone. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mettre en œuvre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial.

ARTICLE 11 –PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

ARTICLE 12 –PRESERVATION DES AXES NATURELS D'ECOULEMENT

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

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

LEXIQUE

Accès :

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

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

Acrotère :

Elément 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.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

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

Annexe :

Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire au bâtiment principal.

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

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

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

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

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

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

Bande de constructibilité :

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

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

Bâtiment :

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

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 propriété 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....

CINASPIC :

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

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EPHAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Commerce :

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

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

Construction :

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme. En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

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

Construction à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

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

Contigu :

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

Destination des locaux :

Affectation ou utilisation principales de locaux existants ou futurs.

Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes :

- L'habitation: cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ils sont assimilés à de l'artisanat ;
- L'hébergement hôtelier: cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.6321-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les bureaux: cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que des activités de direction, gestion, études, conception, informatique, ingénierie, recherche et développement ;
- Le commerce: cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessible à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale ;
- L'artisanat: cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale ;
- L'industrie: cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale ;
- La fonction d'entrepôt: cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus d'1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux ;
- L'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol :

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâti, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les bassins et les piscines.

Emprises publiques :

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

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.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

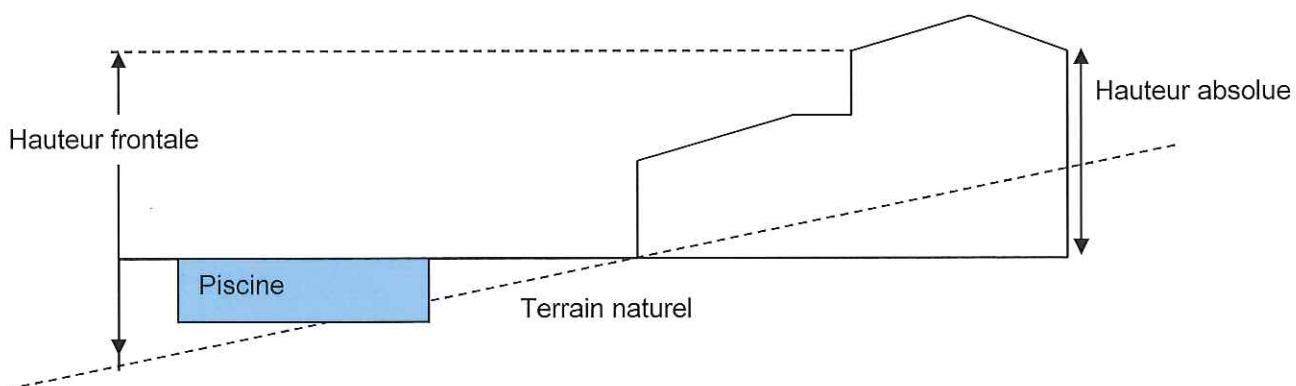
Hauteur :

Hauteur frontale :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction est mesurée à partir du terrain naturel, excavé ou remblayé, jusqu'au niveau de l'égout du toit. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Hauteur absolue :

La hauteur absolue est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.



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

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

l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général :

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

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

Elle est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutit à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Mur de soutènement :

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sois 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.

Performance énergétique des bâtiments :

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

Programme multifonction :

Construction comportant plusieurs destinations différentes.

Retrait :

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

Une marge de recul correspond à un retrait.

Saillies :

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

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

Service public :

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

Surface de plancher :

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme, 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 :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. 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 ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 ;
7. 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 ;
8. 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 d'assiette du projet :

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

Terrain ou unité foncière :

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

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain existant avant travaux.

Trame Verte et Bleue :

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Article R.123-5 du Code de l'urbanisme²

² Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

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

Par ailleurs, la zone UA est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le renforcement de l'attractivité du village.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

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

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux :

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront s'implanter sur les limites séparatives.

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

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

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

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

Règles de hauteur applicables :

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

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

Les façades

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

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

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

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

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

Les ouvertures

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

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

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc. seront en bois à peindre.
Tons exclus : bois, verni, marron et blanc.

Les saillies

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

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

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

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

Les toitures

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

Toute toiture terrasse est interdite.

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

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

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

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

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

Les superstructures

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

Les locaux commerciaux

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

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

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

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

Coloration

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

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

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

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

Panneaux solaires

Ils sont interdits dans la zone.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UB comprend des éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Par ailleurs, la zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le renforcement de l'attractivité du village.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires des services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, au vu de la topographie du terrain et afin de limiter les débits à évacuer, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément à la réglementation en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

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

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de l'unité foncière. Une majoration d'emprise au sol des constructions de 10% est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à la production d'énergie

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 9 m.

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

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

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

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citerne de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface du pan de toiture.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DES STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les établissements d'enseignement :
Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement ou de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement ou de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSSES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

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

Pour l'ensemble de la zone UB, un coefficient de végétalisation fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les surfaces libres de toutes occupations du sol devront être traitées en espaces verts.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de stationnement.

3. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-15 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel.
Si pour des raisons phytosanitaires ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 500 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSSES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UC comprend des éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

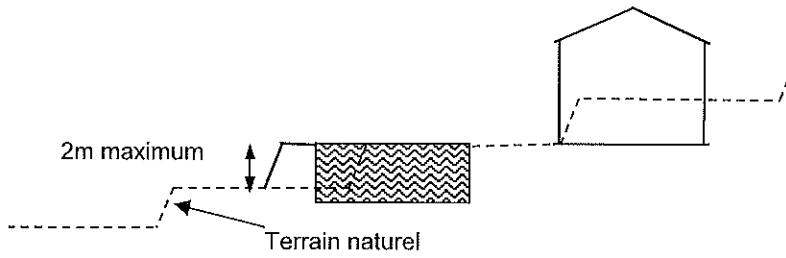
ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel :
 - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - . Les dénivellées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;

- Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, au vu de la topographie du terrain et afin de limiter les débits à évacuer, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément à la réglementation en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

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

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m.

La hauteur frontale ne pourra excéder 9 m.

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

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

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

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citerne de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface du pan de toiture.
- Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.
- Les clôtures seront aussi discrètes que possible et constituées soit de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité et surmonté d'un grillage.

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

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

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

1. Les Espaces Boisés Classés

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

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

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

Pour l'ensemble de la zone UC, un coefficient de végétalisation est fixé à 85% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

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

4. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-15 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

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

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT correspond à la zone d'accueil et d'hébergement touristique comprenant le Camping les Fines Roches.

La zone UT comprend des éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UT2.

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

- Les constructions à usage de bureaux et de services liées et nécessaires aux activités d'accueil et d'hébergement touristique ;
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités d'accueil et d'hébergement touristique sans excéder 100 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, au vu de la topographie du terrain et afin de limiter les débits à évacuer, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément à la réglementation en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 m.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUS ABORDS

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UT2 : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services autorisées à l'article UT2 : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les hébergements touristiques : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

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

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

Pour l'ensemble de la zone UT, un coefficient de végétalisation est fixé à 85% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme³

³ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

La zone A est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions de l'étude géologique et géotechnique en vigueur.

La zone A comprend des éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Par ailleurs, la zone A est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le renforcement de l'attractivité du village.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain sont interdites :
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans les zones soumises à des aléas de mouvements de terrain sont interdites :
Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article A2 ci-dessous ;

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

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

- Les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques ;
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

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

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

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

- Tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, au vu de la topographie du terrain et afin de limiter les débits à évacuer, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément à la réglementation en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments agricoles et des habitations ne peut excéder 7 mètres.

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

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.123-8 du Code de l'urbanisme⁴

⁴ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

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

La zone N est partiellement soumise à des aléas de mouvements de terrain de grande ampleur. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions de l'étude géologique et géotechniques en vigueur.

La zone N, à l'exception des secteurs Nc, Nd et Nr, comprend des éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Enfin, une partie de la zone N est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le renforcement de l'attractivité du village.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nc, Nd, NL ET Nr :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation et de leurs annexes dans la limite de 20% de la surface de plancher totale de la construction et à condition qu'elle ne porte pas atteinte à une activité agricole ou à la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux ;

- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans le sous-secteur Nc :

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

Dans le sous-secteur Nd :

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

Dans le secteur NL :

- Les aménagements légers et démontables ;
- Les adaptations, réfections et aménagements des constructions existantes ;

Dans le secteur NR :

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

Dans l'ensemble de la zone N :

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

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

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

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux :

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

