

**COMMUNE DE SAINTE AGNES  
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# **3**

## **REGLEMENT**

<b>Arrêté le :</b>	<b>8 novembre 2010</b>
<b>Enquête publique :</b>	<b>Du 15 février 2011 au 16 mars 2011</b>
<b>Approuvé le :</b>	

<b>Modifications</b>	<b>Mises à jour</b>

## SOMMAIRE

Dispositions générales .....	3
Zone UA .....	8
Zone UB .....	13
Zone UC .....	19
Zone UD .....	24
Zone AU .....	29
Zone A .....	32
Zone N .....	36

---

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.111-5 : desserte, accès
  - R.111-6 : stationnement
  - R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement,
  - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 121-1, L.111-1-4, L.111-8, L.111-10, 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 :
  - Les articles L.146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme et conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) ;
  - 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 à la pièce 7b du plan local d'urbanisme ;
  - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain 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, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines, indiquées zones U comprenant :

- une zone UA,
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD

Les zones à urbaniser AUa et AUb.

Les zones agricoles, indiquées zones A.

Les zones naturelles indiquées zones N.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de risques.

## ARTICLE 4 – ZONES DE RISQUES

### 1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Sainte Agnès est situé dans une zone de sismicité n°2.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000 pris en application de l'article L 563-1 du code de l'environnement, ainsi que celle de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

### 2. Zones de risques

#### ▪ Risques mouvements de terrain

Les zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain, identifié dans le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 30 novembre 2004, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le P.P.R., reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

## ARTICLE 5- ZONES DE BRUIT

Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit, telles que définies dans les plans annexés au P.L.U., doivent respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Par arrêté préfectoral du 12 février 1999, l'autoroute A8 est concerné par la délimitation de secteurs d'isolement acoustiques des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

## ARTICLE 6- OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire sont autorisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

## ARTICLE 7- 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, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

#### **ARTICLE 8- PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

---

---

TITRE 2  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES  
**(ZONES U)**

---

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UA correspond au centre historique de Sainte Agnès.*

*Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*

*Un secteur UAa correspondant au hameau des Cabrolles.*

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme, visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières,

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

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

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
  - les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
-

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations des sols non interdites à l'article UA1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UA2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIERIE**

Non réglementé

**ARTICLE UA 4 –DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

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

**Assainissement :**

*Assainissement des eaux usées*

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

*Assainissement des eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement du bâti ancien et des constructions mitoyennes.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 12m.

Dans le cas contraire, elles devront être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

---

## **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**

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Secteur du Vieux village et son extension :**

#### **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.

#### **Dispositions particulières :**

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.

#### **Couvertures :**

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
  - Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, de type : tuiles rondes de courant et de couvert rouges. Toutefois, pour des raisons architecturales, d'autres types de couverture pourront être tolérés dans le cadre de l'aménagement, de la création ou de la restructuration d'équipements publics présentant un intérêt général.
  - La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ou en « tropézienne » ne sera pas admise.
  - Les gouttières seront de préférence en métal (zinc ou cuivre).
  - Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte seront privilégiés.
-

- Les panneaux solaires en toiture sont interdits.

### **Façades**

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants; elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.
- Toutes les menuiseries apparentes seront de préférence en bois. Le double vitrage est admis.
- Saillies : toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement)
- Les garde-corps seront de préférence 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 climatiseurs en façade sont interdits.

### **Murs de soutènement et de clôture :**

- suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront de préférence en pierres apparentes ou enduits. Les perrons et les garde-corps en maçonnerie pleine seront privilégiés.

### **Peintures :**

- Les murs extérieurs quand ils sont enduits, seront revêtus de préférence d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles ou par une peinture minérale si les façades ne peuvent pas être enduites de mortier de chaux.

### **Locaux commerciaux**

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

### **Réseaux divers**

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
  - Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon en métal peint.
-

## **2- Secteur UAa du hameau des Cabrolles**

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.

### **Sont interdits :**

- Les panneaux solaires en toiture,
- Les climatiseurs en façades.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.**

L'ensemble des constructions, identifiées sur le plan de zonage, est à protéger dans sa volumétrie. Tous travaux à venir ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

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

Non réglementé.

---

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB délimite le quartier de la Colline et le nouvel hameau des Cabrolles.*

La zone UB comprend un sous secteur UBa situé au bas du Col de Garde. Il est destiné à de l'habitat et comprend notamment un périmètre de mixité sociale.

*La zone UB est soumise à l'article 123-1-5-16<sup>ème</sup> du Code de l'urbanisme : «pour tout programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, avec un seuil d'au moins 500m<sup>2</sup> de SHON, un minimum de 50% de la SHON totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux ».*

*Cette disposition s'applique sur trois périmètres identifiés sur le plan de zonage : MS1 au quartier Ruffa, MS2 au quartier des Cabrolles et MS3 le long du vallon de Pescaire.*

*L'ensemble de la zone UB est soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains de toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

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

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
-

- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- les aménagements, ouvrages, constructions et installations liés et nécessaires à l'exploitation et à la mise en sécurité de l'autoroute ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leurs sont liés.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

#### **Dans les périmètres de mixité sociale MS1, MS2 et MS3 suivant l'article L123-1-5-16<sup>ème</sup> du Code de l'urbanisme :**

Pour tout programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, avec un seuil d'au moins 500m<sup>2</sup> de SHON, un minimum de 50% de la SHON totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux (50% à l'accession à la propriété, 30% à des PLS et 20% à des PLAI).

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies nouvelles, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

#### **Condition d'accès aux voies ouvertes au Public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

### **ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

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

---

#### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).
- Les garages situés sur des terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, pourront s'implanter à 3 mètres de l'alignement. Ils pourront également s'implanter 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.
- **Le long de l'autoroute**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

#### **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**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40%.

##### **Sous secteur UBa :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

---

### **Hauteur frontale :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

- Dans les secteurs de servitudes de vue figurant au plan de zonage, la hauteur en tout point des constructions (cheminées exclues) ne devra pas excéder le niveau de la voie mesuré perpendiculairement à celle-ci.
- La hauteur des garages et abris de voitures, implantés en mitoyen, ne peut excéder 2,70m.
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur au dessus du sol naturel.
- Les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois, pour l'aménagement des accès, en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la hauteur des soutènements pourra être portée à 3,50m maximum.

### **Secteur UBa :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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.

### **Dispositions particulières :**

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
  - Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.
  - Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, type : tuiles rondes dites tuiles canales de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé).
  - Les toitures en tuiles mécaniques plates dites "de Marseille" avec débord de toiture sur chevrons, seront restaurées à l'identique.
  - La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
  - La restitution en tuiles rondes des toitures en tuiles plates devra être effectuée sur le bâti ancien.
  - Les gouttières seront de préférence en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.
  - Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte seront privilégiés.
  - Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.
-

### **Façades**

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.

### **Peintures :**

- Les murs extérieurs, enduits, seront revêtus de préférence d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles ou d'une peinture minérale si les façades ne peuvent recevoir des enduits de mortier de chaux.

### **Panneaux solaires**

- Ils seront intégrés dans la conception architecturale.

### **Réseaux divers**

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon de préférence en bois ou métal peint.

### **Les clôtures :**

Les clôtures seront constituées de haies végétales, qui pourront être adossées à un grillage. Le doublement des clôtures par des éléments autres que des haies vives (canisses naturelles ou plastiques) seront interdits.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 2 aires par logement au minimum et au-delà de 80m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par 40m<sup>2</sup> supplémentaires réalisés.
- Les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et trois aires pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 30 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

**Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.**

L'ensemble des constructions, identifiées sur le plan de zonage, est à protéger dans sa volumétrie. Tous travaux à venir ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

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

Le COS est fixé à 0,70.

**Sous secteur UBa :**

Le COS est fixé à 0,35.

---

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UC correspond au secteur discontinu avec une faible densité.  
L'ensemble de la zone UC est soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains de toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières.

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

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

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.
-

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies nouvelles, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

### **Condition d'accès aux voies ouvertes au Public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 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.

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

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

- Les garages situés sur des terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, pourront s'implanter à 3 mètres de l'alignement. Ils pourront également s'implanter 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.
- **Le long de l'autoroute**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
- Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.

#### **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 et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

##### **Hauteur frontale :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

---

## ARTICLE UC 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.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les annexes doivent respecter le caractère traditionnel des constructions.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, de types : tuiles rondes dites tuiles canales, de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.  
Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Les panneaux solaires : ils seront intégrés dans la conception architecturale.
- Murs de soutènement : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront de préférence en pierres apparentes ou de gabions.
- Les clôtures : Le doublement des clôtures par des éléments autres que des haies vives (canisses naturelles ou plastiques) seront interdits.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 2 aires par logement au minimum et au-delà de 80m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par 40m<sup>2</sup> supplémentaires réalisés.
- Les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et trois aires pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

## ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 30 m<sup>2</sup> de terrain.
  - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
-

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,15.

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UD correspond au secteur discontinu avec une faible densité. Elle est inscrite dans les espaces sensibles de la DTA.*

*L'ensemble de la zone UD est soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux commerces, aux services et à l'artisanat,
- Les installations classées,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains de toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières.

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

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

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
  - les aménagements, ouvrages, constructions et installations liés et nécessaires à l'exploitation et à la mise en sécurité de l'autoroute ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leurs sont liés.
-

### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

## **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies nouvelles, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

### **Condition d'accès aux voies ouvertes au Public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

## **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 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.

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum au moins égale à 1 200 m<sup>2</sup>.

---

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).
- Les garages situés sur des terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, pourront s'implanter à 3 mètres de l'alignement. Ils pourront également s'implanter 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.
- **Le long de l'autoroute**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
- Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole et pour les serres.

---

## ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

### Hauteur frontale :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

Dans les secteurs de servitudes de vue figurant sur le plan de zonage, la hauteur en tout point des constructions (cheminées exclues) ne devra pas excéder le niveau de la voie mesuré perpendiculairement à celle-ci.

## ARTICLE UD 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.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les annexes doivent respecter le caractère traditionnel des constructions.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, de types : tuiles rondes dites tuiles canales de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Les panneaux solaires : ils seront intégrés dans la conception architecturale.
- Murs de soutènement : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront de préférence en pierres apparentes ou de gabions.
- Les clôtures : Le doublement des clôtures par des éléments autres que des haies vives (canisses naturelles ou plastiques) seront interdits.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

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

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 2 aires par logement au minimum et au-delà de 80m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par 40m<sup>2</sup> supplémentaires réalisés.
- Les bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux,

- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

#### **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 60 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 30 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

#### **Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.**

L'ensemble des constructions, identifiées sur le plan de zonage, est à protéger dans sa volumétrie. Tous travaux à venir ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,10.

TITRE 3

---

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER  
(ZONE AU)

---

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone AU délimite un secteur à caractère naturel de la commune, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation, à moyen terme.*

*En raison du caractère non équipé de ces secteurs, les constructions ne sont pas autorisées. Leur ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

*La zone AUa renvoie au quartier de la Ruffa à proximité de la Mairie.*

*La zone AUb renvoie au quartier de la MAURA : un secteur mixte d'activités et d'habitat comprenant des logements sociaux.*

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exclusion des travaux de mise en sécurité par rapport à des risques naturels divers.

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

Les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants.

### ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

### ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

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

Non règlementé

### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

### ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

---

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

TITRE 4  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES  

---

 (ZONES A)

---

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article A2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
-

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. Ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions autorisées à l'article 1 devront s'implanter à 5 mètres de l'alignement.

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

Les constructions autorisées à l'article 1 devront s'implanter à 5 mètres des limites séparatives.

#### **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 constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurée du terrain naturel jusqu'à égout du toit.

#### **ARTICLE A 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.

Les bâtiments agricoles devront présenter un aspect traditionnel, de préférence en pierres apparentes ou en bois.

---

**ARTICLE A 12 - 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 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

TITRE 5

---

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES

---

---

## 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.*

*Zone Na correspond au secteur protégé au titre du réseau Natura 2000.*

*Zone Nc délimite des secteurs d'habitat très diffus et peu équipés (Quartier Alamana et Figourne).*

*Zone NL renvoie aux zones de sports et loisirs à dominante naturelle (quartier Saint Sébastien, Quartier La Rocaille et celui des Cabrolles).*

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article N2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, non comprises les zones Na, Nc et NL, doivent respecter les prescriptions concernant les éléments de paysage définis à l'article N13.

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON des constructions existantes, de plus de 50 m<sup>2</sup>, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois et à condition que cette extension ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de SHON. De plus la SHOB des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> après extension.
- Les constructions et les aménagements permettant la réalisation de parkings et l'aménagement du belvédère, à l'entrée du village,
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration,
- Les constructions et les installations liées au cimetière existant,
- Les travaux de construction d'aménagement et d'installation liés et nécessaires aux infrastructures d'intérêt général ainsi que les aménagement et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, ou de loisirs de pleine nature.
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone.
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations liés et nécessaires à l'exploitation et la mise en sécurité de l'autoroute ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leurs sont liés.

#### Dans la zone Na :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% de la SHON des constructions existantes, à condition de s'inscrire dans l'emprise au sol et la volumétrie des constructions existantes. Dans ce cadre et dans le strict respect des 20% d'extension, il pourra être admis la transformation de la SHOB en SHON ainsi que des surélévations.
-

- Toutes les occupations et utilisations du sol à condition de ne pas avoir d'incidences sur les éléments de protection du site d'importance communautaire de la vallée du Carai et des collines (Natura 2000 n°FR9301567).

**Dans la zone Nc :**

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 40% de la SHON des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de SHON. De plus la SHOB des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> après extension.

**Dans la zone NL :**

- Les aménagements et les constructions liés aux activités de sports et loisirs. La SHON autorisée ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup> et devra se situer en dehors des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7°.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article N2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé.

**ARTICLE N 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public des distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

**Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,

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.

**ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

---

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 5m.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7mètres.

#### **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 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

**Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine paysagers identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.**

Les prés de Saint Sébastien classés en NL et identifiés comme éléments de paysage sur le plan de zonage devront conserver leur caractère de prairie rase sans espaces végétales de haute tige. Toutefois, pourront être admis des éléments ponctuels de mobilier liés aux activités de pleine nature (panneaux de signalisation, tables de piques niques, ...) à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite.

**Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.**

L'ensemble des constructions, identifiées sur le plan de zonage, est à protéger dans sa volumétrie. Tous travaux à venir ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

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

Non réglementé.

---