

# DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE

## SOSPEL



## *PLAN D'OCCUPATION DES SOLS*

### **REGLEMENT**

Approuvé par DCM en date du 28 février 2002
Modification n°1 approuvée par DCM en date du 18 juillet 2002
Révision simplifiée approuvée par DCM en date du 29 mai 2008
Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM en date du 21 décembre 2009
Révision simplifiée n°3 approuvée par DCM en date du 21 décembre 2009
Mise en compatibilité approuvée par DCM en date du 31 mars 2011

## TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

**ARTICLE 1 :****ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN (disposition du POS approuvé le 28 février 2002 et modifié le 18 juillet 2002).**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sospel.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UBc, UCc, UZC et ND\* approuvée le 29 mai 2008).**

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la commune de Sospel, dit le Pré Saint Etienne, telle que définie sur la plan de zonage (pièce n°2 du dossier).

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN (disposition de la révision simplifiée n°2 concernant exclusivement la zone UD, approuvée le 21 décembre 2009)**

Le présent règlement s'applique à une partie du secteur de St Gervais et du Golf situé sur le territoire de la commune de Sospel.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN (disposition de la révision simplifiée n°3 concernant exclusivement la zone ND, approuvée le 21 décembre 2009)**

Le présent règlement s'applique à une partie du secteur de St Gervais et du Golf situé sur le territoire de la commune de Sospel.

**ARTICLE 2 :****ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL (disposition du POS approuvé le 28 février 2002 et modifié le 18 juillet 2002).**

Sont et demeurent applicables au territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

1.
  - Les articles R 112-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-4-2, R 111-19 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
  - L'article L 111-3 du Code de l'urbanisme (règles de construction codifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation).
  - Les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer).
  - L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme (acte déclaratif d'utilité publique d'une opération).
  - Les articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés).
  - Les articles L 441-1 et suivants (clôtures) et L 442-1 et suivants (installations et travaux divers) du Code de l'urbanisme.
  - La Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
  - La loi d'Orientation sur la Ville du 3 juillet 1991.
  - La Loi de Protection et de Mise en Valeur des Paysages du 8 janvier 1993.
2. Les servitudes d'utilité publique (une note et un plan relatifs à ces servitudes sont joints en Annexe 6 du présent dossier de P.O.S).
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - Le D.P.U.
  - Les zones d'aménagement différé.
  - Les périmètres de restauration immobilière.
  - Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique).

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UBc, UCc, UZC et ND approuvée le 29 mai 2008).**

Sont et demeurent notamment applicables, au territoire communal :

- les articles R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n°6 du Plan d'Occupation des Sols.

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL (disposition de la révision simplifiée n°2 concernant exclusivement la zone UD, approuvée le 21 décembre 2009)**

Sont et demeurent applicables au territoire concerné, sans que cette liste soit limitative:

- les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.19 et R 111.21 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme (règles de construction codifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation),
- les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme (acte déclaratif d'utilité publique d'une opération),
- les articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- les articles L 441-1 et suivants (clôtures) et L 442-1 et suivants (installations et travaux divers) du Code de l'urbanisme,
- la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- la Loi d'Orientation sur la Ville du 3 juillet 1991,
- la Loi de Protection et de Mise en Valeur des Paysages du 8 janvier 1993,
- les servitudes d'utilité publique (une note et un plan relatifs à ces servitudes sont joints en : Annexe 7 du présent dossier de P.O.S.).

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL (disposition de la révision simplifiée n°3 concernant exclusivement la zone ND, approuvée le 21 décembre 2009)**

Sont et demeurent applicables au territoire concerné, sans que cette liste soit limitative:

- les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.19 et R 111.21 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme (règles de construction codifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation),
- les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme (acte déclaratif d'utilité publique d'une opération),
- les articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- les articles L 441-1 et suivants (clôtures) et L 442-1 et suivants (installations et travaux divers) du Code de l'urbanisme,
- la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- la Loi d'Orientation sur la Ville du 3 juillet 1991,
- la Loi de Protection et de Mise en Valeur des Paysages du 8 janvier 1993,
- les servitudes d'utilité publique (une note et un plan relatifs à ces servitudes sont joints en : Annexe 7 du présent dossier de P.O.S.).

**ARTICLE 3 :****ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (disposition du POS approuvé le 28 février 2002 et modifié le 18 juillet 2002).**

Le territoire concerné par le présent plan d'occupation des sols partiel est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de cinq : UA, UB, UC, UG et UZ.
2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1NA, 2NA, NC et ND.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n°2a, 2b, 2c et 2d.

Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés à l'annexe 4a,
- les zones de risques majeurs en zones urbaines ou agricoles, représentées par une servitude non-aedificandi.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UBc, UCc, UZc et ND approuvée le 29 mai 2008).**

Le territoire couvert par la présente révision simplifiée est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle.

- Zone UBc : zone d'extension du village
- Zone UCc : zone d'habitat individuel
- Zone UZc : zone d'activités
- Zone ND\* : protection des espaces naturels

Ces différentes zones figurent sur le document graphique n°2.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (disposition de la révision simplifiée n°2 concernant exclusivement la zone UD, approuvée le 21 décembre 2009)**

Le territoire concerné par la présente révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols partiel est divisé en zone réservée pour un équipement collectif d'intérêt général: UD avec un sous-secteur UDr soumis à un risque fort.

Les documents graphiques comportent également:

- les zones de risques majeurs en zones naturelles, représentées par une servitude non aedificandi.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (disposition de la révision simplifiée n°3 concernant exclusivement la zone ND, approuvée le 21 décembre 2009)**

Le territoire concerné par la présente révision simplifiée du plan d'occupation des sols partiel est divisé en zones naturelles liées à la pratique du golf : NDx avec un sous-secteur NDxr soumis à un risque fort.

Les documents graphiques comportent également:

- les zones de risques majeurs en zones naturelles, représentées par une servitude non aedificandi.

**ARTICLE 4 :**

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (disposition du POS approuvé le 28 février 2002 et modifié le 18 juillet 2002).**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan d'occupation des sols 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.

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

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UBc, UCc, UZc et ND\* approuvée le 29 mai 2008).**

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones et les servitudes du présent Plan d'Occupation des Sols, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la limite des cas prévus aux derniers alinéas de l'article L-123-1 du Code de l'urbanisme.

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

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (disposition de la révision simplifiée n°2 concernant exclusivement la zone UD, approuvée le 21 décembre 2009)**

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

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (disposition de la révision simplifiée n°3 concernant exclusivement la zone ND, approuvée le 21 décembre 2009)**

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

**ARTICLE 5 :**

**ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES (disposition du POS approuvé le 28 février 2002 et modifié le 18 juillet 2002).**

**Risques géotechniques**

Les zones soumises à des risques géotechniques sont identifiées en Annexe 4d.

- **Les zones de risques majeurs** ont été classées en zones spécifiques (UBar, NDr, NCr) et en zones non-aedificandi (dans les zones UC, UG, NC, Ndo).

Dans ces zones, seuls sont autorisés :

- o Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- o Les extensions limitées à 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité et de sécurité, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- o Les changements de destination des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- o Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets :
  - Les annexes des bâtiments d'habitation existants (garages, bassins, piscines...).

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière.
  - Les carrières et les bâtiments et installations directement liés à leur exploitation.
  - Les infrastructures publiques de transport (exceptés les aires de stationnement) et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.
  - Les aménagements d'accès de bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.
  - Les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.
  - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- **Les zones d'aléa modéré** identifiées en annexe n'ont pas fait l'objet de zonage spécifique et doivent respecter certaines prescriptions :
- Dans la zone d'aléa 2 :  
Sont interdits :
    - Les terrains de camping – caravaning.
    - Les habitations légères de loisirs.
    - Les parcs résidentiels de loisirs.
    - Les parcs d'attraction.
    - Toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais...
    - L'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toute construction ou utilisation autorisée dans la zone est assujettie à la réalisation d'une étude géologique préliminaire (nature des sols, recherche de cavité...) et :

    - Doit être adaptée à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire,
    - Doit évacuer ses rejets d'eaux dans les réseaux collectifs ou dans un exutoire adapté.
  - Dans la zone d'aléa 3, la construction de tout bâtiment collectif est assujettie à la réalisation d'une étude géologique préliminaire (nature des sols, recherche de cavité...)
  - Dans la zone d'aléa 4, une étude géologique préliminaire est recommandée pour la construction de tout bâtiment collectif.

### **Risques d'inondation**

Les zones soumises à des risques d'inondation sont identifiées en Annexe 4 e.

- **Les zones de risques majeurs** ont été classées en zones spécifiques (NDR et UBar) et en zones non-aedificandi (dans les zones UBa, UBb et UCa).

Dans ces zones sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- Les travaux et installations destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment dont les surfaces des façades ont été partiellement sinistrées (10% maximum) par une crue, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- La reconstruction de biens sinistrés (sinistre autre qu'une crue) à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées et que le premier niveau aménageable soit implanté au niveau de la côte de référence de la crue définie en annexe.

- Les changements de destination des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- Les extensions par surélévation des bâtiments à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- Les extensions de bâtiments à usage agricole à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la superficie du bâtiment existant et de ne pas modifier l'écoulement principal des crues.
- Les aires de plein-air, de sports, de loisirs, d'espaces verts, sans exhaussements de sol, ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence définie en annexe.
- Les piscines et bassins sans exhaussement de sol à condition d'être équipée d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue.
- Les infrastructures publiques de transports et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence définie en annexe et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues, et que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

○ **Les zones d'aléa modéré** identifiées en annexe n'ont pas fait l'objet de zonage spécifique.

Y sont interdits :

- Les extensions d'activités stockant ou produisant des matières polluantes ou dangereuses pour l'hygiène et la sécurité publique, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve :
  - D'assurer l'étanchéité totale des bâtiments jusqu'à une hauteur de 1,5 mètres au-dessus de la côte de référence définie en annexe,
  - De limiter la superficie totale de construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parking) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie unité foncière située en zone inondable.
- Les établissements recevant du public à l'exception des établissements ou activités essentiellement de plein-air (stade, parc d'attraction...) dont l'implantation devra s'accompagner obligatoirement de mesures préventives portant sur l'information, l'alerte et l'évacuation des personnes.
- Les équipements scolaires et péri-scolaires.
- Les camping-caravanings et les parcs résidentiels de loisirs.

Y sont autorisés avec prescriptions :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- Les travaux et installation destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les extensions des constructions et installations existantes à condition :
  - De respecter la côte d'implantation définie en annexe, sauf dans les zones urbaines denses où elles pourront être admises sous la côte de référence définie en annexe à condition que les ouvertures soient équipées de dispositifs étanches, que soient aménagés (lorsque cela est possible) des aires de refuge de capacité correspondant à l'occupation des locaux et situés au minimum au niveau de la côte d'implantation définie en annexe.
  - De limiter, sauf dans les zones urbaines denses, la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parking) pouvant faire obstacle à



l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

- Les infrastructures publiques de transports et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence définie en annexe et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues, et que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à condition que la côte de plancher du premier niveau aménageable des constructions ou la côte de plate-forme des installations (aires de stationnement), soit établie à un niveau au moins égal à la côte de référence définie en annexe.

- L'aménagement des sous-sols ou locaux existants situés en-dessous de la côte d'implantation définie en annexe, à condition d'assurer leur étanchéité jusqu'à cette côte.

- Sont également autorisées en-dessous de la côte de référence définie en annexe, à condition que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable :

- Les aires de plein-air, de sports, de loisirs, d'espaces verts, sans exhaussements de sol, ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence définie en annexe.
- Les piscines et bassins sans exhaussements de sol à condition d'être équipés d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue.

En outre, au nom du principe de précaution, un **retrait minimum de 5 mètres de l'axe de tout vallon** (risque méconnu) sera exigé pour toute construction nouvelle.

### **Risques sismiques**

Le territoire de la Commune de SOSPEL est situé dans une zone de sismicité n°II.

En conséquence, sont applicables les dispositions du Décret n° 91-461 du 14 mai 1991, pris en application de la Loi n° 87-565 du 22 juillet 1985, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

### ***ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UBc, UCc, UZC et ND approuvée le 29 mai 2008).***

#### **- Risques sismiques**

Le territoire couvert par la commune de Sospel est situé dans une zone de sismicité n°II. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 pris en application de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1985 ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

#### **- Risques mouvements de terrain**

Les zones soumises à des risques naturels sont mentionnées à l'annexe n°7a du dossier de P.O.S.

Dans les zones de risques, il sera fait application du plan de prévention des risques prescrit le 26 septembre 2001 et appliqué par anticipation.

Les zones de risques fort et modéré sont reportées à titre indicatif sur le document graphique n°2 (plan de zonage).

#### **- Risques d'inondation**

Les zones soumises à des risques d'inondation sont identifiées en annexe 7b.

Dans les zones de risques, il sera fait application des prescriptions prévues par l'étude SOGREAH.

Les zones de risques forts, modéré et en limite de zones d'inondation sont reportées à titre indicatif sur le document graphique n°2 (plan de zonage).

**ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES (disposition de la révision simplifiée n°2 concernant exclusivement la zone UD, approuvée le 21 décembre 2009)**

Risques géotechniques

Les zones soumises à des risques géotechniques sont identifiées en Annexe 8 et 9.

-> Les zones de risques majeurs ont été classées en zone spécifique UDr  
Dans cette zone, seuls sont autorisés:

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les extensions limitées à 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité et de sécurité, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les changements de destination des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets: les annexes des bâtiments d'habitation existants (garages, bassins, piscines...),
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les bâtiments et installations directement liés à leur exploitation,
- les infrastructures publiques de transport (exceptées les aires de stationnement) et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets, les aménagements d'accès de bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences, les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les aires de plein air, de sports, de loisirs, d'espaces verts, sans exhaussements de sol, ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence définie en annexe,
- les piscines et bassins sans exhaussements de sol à condition d'être équipés d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue,
- les infrastructures publiques de transports et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence définie en annexe et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues, et que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

->Les zones d'aléa modéré identifiées en annexe n'ont pas fait l'objet de zonage spécifique.

Y sont interdits:

- les extensions d'activités stockant ou produisant des matières polluantes ou dangereuses pour l'hygiène et la sécurité publique, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve:
  - d'assurer l'étanchéité totale des bâtiments jusqu'à une hauteur de 1,5 mètres au dessus de la côte de référence définie en annexe,
  - de limiter la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parking) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable,
- les établissements recevant du public à l'exception des établissements ou activités essentiellement de plein-air (stade, parc d'attraction...), dont l'implantation devra s'accompagner obligatoirement de mesures préventives portant sur l'information, l'alerte et l'évacuation des personnes,
- les équipements scolaires et périscolaires,

- les campings caravanings et les parcs résidentiels de loisirs.

Y sont autorisés avec prescriptions:

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- les travaux et installations destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas les aggraver par ailleurs,
- les extensions des constructions et installations existantes à condition:
  - de respecter la côte d'implantation définie en annexe, sauf dans les zones urbaines denses où elles pourront être admises sous la côte de référence définie en annexe à condition que les ouvertures soient équipées de dispositifs étanches, que soient aménagées (lorsque cela est possible) des aires de refuge de capacité correspondant à l'occupation des locaux et situés au minimum au niveau de la côte d'implantation définie en annexe.
  - de limiter, sauf dans les zones urbaines denses, la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parking) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable,
- les infrastructures publiques de transports et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence définie en annexe et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues, et que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.
- les occupations et utilisations du sot autorisées dans la zone, à condition que la côte de plancher du premier niveau aménageable des constructions ou la côte de plate-forme des installations (aires de stationnement...), soit établie à un niveau au moins égal à la côte de référence définie en annexe.
- l'aménagement des sous-sols ou locaux existants situés en dessous de la côte d'implantation définie en annexe, à condition d'assurer leur étanchéité jusqu'à cette côte.
- Sont également autorisées en dessous de la côte de référence définie en annexe 1 à condition que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable:
  - les aires de plein air, de sports, de loisirs, d'espaces verts, sans exhaussements de sol, ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence définie en annexe,
  - les piscines et bassins sans exhaussements de sol à condition d'être équipée d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue.
- En outre, au nom du principe de précaution, un retrait minimum de 5 mètres de l'axe de tout vallon (risque méconnu) sera exigé pour toute construction nouvelle.

#### Risques sismiques

Le territoire de la Commune de SOSPEL est situé dans une zone de séismicité n° II.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, pris en application de la loi n°87-565 du 22 juillet 1985, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

### ***ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES (disposition de la révision simplifiée n°3 concernant exclusivement la zone ND, approuvée le 21 décembre 2009)***

#### Risques géotechniques

Les zones soumises à des risques géotechniques sont identifiées en Annexe 8 et 9.

- > Les zones de risques majeurs ont été classées en zone spécifique NDxr

Dans cette zone, seuls sont autorisés:

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.

- les extensions limitées à 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité et de sécurité, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les changements de destination des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets: les annexes des bâtiments d'habitation existants (garages, bassins, piscines...),
  - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - les carrières et les bâtiments et installations directement liés à leur exploitation,
  - les infrastructures publiques de transport (exceptées les aires de stationnement) et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets, les aménagements d'accès de bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
  - les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences, les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les aires de plein air, de sports, de loisirs, d'espaces verts, sans exhaussements de sol, ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence définie en annexe,
- les piscines et bassins sans exhaussements de sol à condition d'être équipés d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue.
- les infrastructures publiques de transports et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence définie en annexe et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues, et que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

-> Les zones d'aléa modéré identifiées en annexe n'ont pas fait l'objet de zonage spécifique.

Y sont interdits:

- les extensions d'activités stockant ou produisant des matières polluantes ou dangereuses pour l'hygiène et la sécurité publique, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve :
  - d'assurer l'étanchéité totale des bâtiments jusqu'à une hauteur de 1,5 mètres au dessus de la côte de référence définie en annexe,
  - de limiter la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parking) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable,
- les établissements recevant du public à l'exception des établissements ou activités essentiellement de plein-air (stade, parc d'attraction...), dont l'implantation devra s'accompagner obligatoirement de mesures préventives portant sur l'information, l'alerte et l'évacuation des personnes,
- les équipements scolaires et périscolaires,
- les campings caravans et les parcs résidentiels de loisirs.

Y sont autorisés avec prescriptions:

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.
- Les travaux et installations destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas les aggraver par ailleurs,
- Les extensions des constructions et installations existantes à condition:
  - de respecter la côte d'implantation définie en annexe, sauf dans les zones urbaines denses où elles pourront être admises sous la côte de référence définie en annexe à condition que les ouvertures soient équipées de dispositifs étanches, que soient aménagées (lorsque cela est possible) des aires de refuge de capacité correspondant à l'occupation des locaux et situés au minimum au niveau de la côte d'implantation définie en annexe.
  - de limiter, sauf dans les zones urbaines denses, la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parking) pouvant faire obstacle à l'écoulement des

- eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable,
- les infrastructures publiques de transports et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence définie en annexe et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues, et que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.
  - les occupations et utilisations du sot autorisées dans la zone, à condition que la côte de plancher du premier niveau aménageable des constructions ou la côte de plate-forme des installations (aires de stationnement...), soit établie à un niveau au moins égal à la côte de référence définie en annexe.
  - l'aménagement des sous-sols ou locaux existants situés en dessous de la côte d'implantation définie en annexe, à condition d'assurer leur étanchéité jusqu'à cette côte.
  - sont également autorisées en dessous de la côte de référence définie en annexe 1 à condition que la superficie totale des exhaussements de sol pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux soit limitée à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable:
    - les aires de plein air, de sports, de loisirs, d'espaces verts, sans exhaussements de sol, ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence définie en annexe,
    - les piscines et bassins sans exhaussements de sol à condition d'être équipée d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue.
- En outre, au nom du principe de précaution, un retrait minimum de 5 mètres de l'axe de tout vallon (risque méconnu) sera exigé pour toute construction nouvelle.

#### Risques sismiques

Le territoire de la Commune de SOSPEL est situé dans une zone de sismicité n° II.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, pris en application de la loi n°87-565 du 22 juillet 1985, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

#### **ARTICLE 6 :**

##### **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS SINISTREES (disposition du POS approuvé le 28 février 2002 et modifié le 18 juillet 2002).**

A l'exclusion des immeubles situés dans une zone de risque ou concernés par une marge de recul imposée, ou un emplacement réservé, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone, et qu'il est détruit par un sinistre quelconque, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identiques à son état initial.

##### **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS SINISTREES (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UDC, UCC, UZC et ND approuvée le 29 mai 2008).**

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

Un effort particulier sera fait au niveau du choix des matériaux et des clôtures, en vue de leur intégration dans le site.

##### **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS SINISTREES (disposition de la révision simplifiée n°2 concernant exclusivement la zone UD, approuvée le 21 décembre 2009)**

A l'exclusion des immeubles situés dans une zone de risque ou concernés par une marge de recul imposée, ou un emplacement réservé, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone, et qu'il est détruit par un sinistre quelconque, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identiques à son état initial.

**ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS SINISTREES (disposition de la révision simplifiée n°3 concernant exclusivement la zone ND, approuvée le 21 décembre 2009)**

A l'exclusion des immeubles situés dans une zone de risque ou concernés par une marge de recul imposée, ou un emplacement réservé, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone, et qu'il est détruit par un sinistre quelconque, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identiques à son état initial.

**ARTICLE 7 :**

**ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES (disposition de la révision simplifiée concernant exclusivement les zones UBc, UCc, UZC et ND approuvée le 29 mai 2008).**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise avec une volumétrie au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Toutefois, cette reconstruction peut être interdite si le bâtiment sinistré est situé dans une zone à risques naturels prévisibles.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I – ZONE UA**

### **Centre ancien**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L 140-1 à 430-9 du Code de l'Urbanisme).
  - Les constructions à usage d'habitation.
  - Les constructions à usage d'hébergement touristique.
  - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
  - Les constructions à usage de commerce de détail, et d'artisanat.
  - Les constructions à usage de bureaux et de services.
  - Les constructions à usage de stationnement, à l'exclusion des garages collectifs de caravanes.
  - Les aires de stationnement.
  - Les aires de jeux et de sports.
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.
  - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.

##### **ARTICLE UA2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article UA1 sont interdites.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA3 – Accès et voirie**

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Les accès doivent être adapté à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



#### **ARTICLE UA4 – Desserte par les réseaux**

##### Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UA1 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

##### Assainissement :

- Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UA1 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

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

- Autres réseaux :

Les réseaux devront, sauf impossibilité technique, être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UA5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

Toutefois pour respecter un alignement architectural, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, à l'alignement des constructions contigües.

#### **ARTICLE UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### 1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans être inférieure à 4 mètres.

Au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

##### 2. Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fonds de parcelles lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres. Dans le cas contraire la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

**ARTICLE UA9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE UA10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égot du toit, doit être égale à celle de la construction mitoyenne ou voisine la plus élevée, sans toutefois être inférieure à 9 mètres, avec une tolérance de + ou - 0,50 mètre.

**ARTICLE UA11 – Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel de ces secteurs, ainsi que les perspectives urbaines.

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

Les constructions et parements en bois ou métal sont interdits.

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

**Les façades :**

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

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

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

Les façades sur rues et sur cours des constructions doivent être constituées de matériaux traditionnels de la région.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être placées verticalement.

**Les ouvertures :**

Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

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

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... sont en bois, ou bien en aluminium ou PVC à condition que leurs teintes soient conformes au nuancier déposé en Mairie.

**Les saillies :**

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons qui peut être exceptionnellement admise à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> 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 appuis des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante, ciment ou matière plastique.

Les gardes corps sont 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 sont obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) pour les constructions mitoyennes et 2 ou 4 pentes pour les constructions discontinues ; toute toiture terrasse est interdite, il pourra être exigé lors des travaux une remise en l'état initial. Les couvertures doivent être en tuiles canal, leur couleur est celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures. La pose sur plaques ondulées en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

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 sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les locaux commerciaux :

Les devantures des 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.

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 de portes et fenêtres.

Coloration :

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

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades sont peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrées des habitations.

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 le secteur.

**ARTICLE UA12 - Stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations**

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

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

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**ARTICLE UA15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE II – ZONE UB**

### **Bâti collectif dominant, continu ou discontinu**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation.
  - Les constructions à usage d'hébergement touristique.
  - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
  - Les constructions à usage de commerce et artisanat.
  - Les constructions à usage de bureaux et services.
  - Les constructions à usage de stationnement.
  - Les lotissements.
  - Les aires de jeux et de sports.
  - Les aires de stationnement.
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les constructions à usage agricole, à l'exclusion des constructions affectées à un usage susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
3. Dans le secteur UBar et dans les zones non-aedificandi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.

##### **ARTICLE UB2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 sont interdites, notamment :

- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées à l'exception de celles visées au paragraphe 2 de l'article UB1.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol; à l'exception de ceux autorisés à l'article Uc 1.
- Les carrières.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB3 – Accès et voirie**

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE UB 4- Desserte par les réseaux**

##### Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UB1 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement :

- Eaux usées -

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UB1 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

- Autres réseaux :

Les réseaux devront, sauf impossibilité technique, être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UB5 – Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 500 m<sup>2</sup> en UBa,
- 1 000 m<sup>2</sup> en UBb.

Ce minimum ne s'applique ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux extensions des constructions existantes, ni aux constructions à usage de stationnement, ni aux piscines.

#### **ARTICLE UB6- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Dans le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Dans le secteur UBb, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- A 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'autres de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- A 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.

#### **ARTICLE UB7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### **1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Dans le secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UBb :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

##### **2. Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété**

Dans le secteur UBa :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fonds de parcelle lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres. Dans le cas contraire, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UBb :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans tous les secteurs :

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives en fonds de parcelles.
- L'implantation sur la limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative ou bien si la construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative pourra être admise.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives des lots internes d'un lotissement.

#### **ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan.

**ARTICLE UB9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE UB10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ne pourra excéder 9 mètres dans les secteurs UBa et 7 mètres dans les secteurs UBb. Toutefois en secteur UBa quelque soit la pente des terrains, pour les équipements t constructions d'enseignements, de sport et de parking ainsi que les locaux divers nécessaires à ces activités, la hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ne pourra excéder 12,5 mètres.

Toutefois dans le cas de terrain dont la pente est égale ou supérieure à 20% la hauteur frontale mesurée du point le plus bas depuis le terrain naturel excavé au point le plus haut de la construction à l'éégout du toit, ne pourra excéder 12 mètres en UBa et 10 mètres en UBb.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,5 mètres à l'éégout du toit.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur. Pour les équipements d'enseignement et de sport la hauteur des clôtures mur-bahut compris ne devra pas excéder 3 mètres et la hauteur des filets et dispositifs pare ballons ne devra pas excéder 5 mètres.

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

**ARTICLE UB11 – Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles, les réhabilitations ou extensions de constructions existantes, doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

Les constructions et parements en bois ou métal sont interdits.

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

**Les façades :**

Elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'éégout du toit jusqu'au sol et sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades peuvent être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'enseignement ou de sport.

**Les ouvertures :**

Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

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



Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtre, portes, portillons, etc... sont en bois., ou bien en matériaux couramment utilisés (aluminium, PVC...), à condition que leurs teintes soient conformes au nuancier déposé en Mairie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'enseignement ou de sport.

#### Les saillies :

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), et de celle des balcons qui peut 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 appuis des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonneries, amiante, ciment ou matière plastique.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'enseignement ou de sport.

#### Les toitures :

Les toitures sont obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) pour les constructions mitoyennes (village), et 2 ou 4 pentes pour les constructions discontinues.

Toute toiture terrasse est interdite; les couvertures doivent être en tuiles canal. Leur couleur est celle des tuiles anciennes locales; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

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

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'enseignement ou de sport cependant les nouveaux bâtiments devront présenter des toitures à 1 ou 2 pentes ou des toitures mixtes (terrasses **et** toitures mono ou bi pentes).

#### Les superstructures :

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de toiture et des capteurs solaires.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouverte en plein vent ou surmontées de mitron mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle. Les capteurs solaires seront de forme parallélépipédique, implantés de telle sorte qu'aucune de leur partie ne soit située à un niveau supérieur à tout faîtage de toiture dans un rayon de 5 mètres. Ils seront de couleur similaire aux matériaux du pan de toiture sur lesquels ils s'installent, sauf pour les faces qui pour des raisons de fonctionnement doivent vitrées.

#### Les locaux commerciaux :

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 RDC.

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.

#### Coloration :

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

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades sont peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

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 peuvent être installés soit en toiture soit en façade des bâtiments.

Lorsqu'ils sont disposés en façade, ils seront établis parallèlement à celle-ci et sans saillie.

**ARTICLE UB12 – Stationnement**

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

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de construction (SHON), avec un minimum d'une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat; 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les hôtels et les constructions à usage d'hébergement touristique, 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant,
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits,
- pour les établissements scolaires: 1,5 places par classe et 10 m<sup>2</sup> de surface de stationnement par classe pour les deux roues,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

**ARTICLE UB13 – Espaces libres et plantations**

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

Les surfaces libres de toutes occupations devront être traitées en espaces verts à l'exclusion des plateaux sportifs et des cours de récréation.

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

Dans les lotissements de 5 lots et plus, 20 % de la surface des terrains sera aménagée en espaces verts communs et plantés, d'un seul tenant.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à:

- en UBa, à 0.40,
- en UBb, à 0.25.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors-oeuvre nette résultant de l'application de ce COS est laissée à l'initiative du lotisseur.

**ARTICLE UB15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE I – ZONE UBc**

**Zone d'extension du village à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs  
Certains terrains compris dans la zone UBc peuvent être soumis à des risques naturels.  
Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UBc1 – Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1. Hors des zones soumises à des risques naturels**

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

##### **2. Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.
- Les constructions à usage agricole, à l'exclusion des constructions affectées à un usage susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

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

Toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UBc2, ou qui sont soumises à des conditions particulières (CF § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UBc1) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

#### **ARTICLE UBc2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

##### **Hors les zones soumises à des risques naturels**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UBc1 sont interdites, notamment :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées à l'exception de celles visées au 2 de l'article UBc1.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UBc1.
- Les carrières.

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

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UBc1.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UBc3 – Accès et voirie**

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

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

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UBc 4– Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

- *Eau usées*

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

Pour les installations classées et les constructions à usage artisanal, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

- *Eaux pluviales*

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

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

#### **Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles ainsi que les renforcements et modifications d'installations existantes devront être réalisées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

### **ARTICLE UBc 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UBc6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 4 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 (c'est-à-dire entre l'alignement et le recul).

### **ARTICLE UBc7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

### **ARTICLE UBc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **ARTICLE UBc 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

### **ARTICLE UBc10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur en tout point 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 peut excéder :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne pourra excéder 12 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UBc11 – Aspect extérieur**

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 modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **Les volumes**

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

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

#### **Les façades**

Les enduits dits rustiques, grossiers, tyroliens ou projetés mécaniquement sont interdits.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade.

#### **Les branchements aux réseaux divers**

Les compteurs et les branchements des compagnies concessionnaires seront enterrés ou bien intégrés dans les façades des bâtiments.

Les antennes de télévision seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

Les paraboles sont interdites sur les balcons.

#### **Les murs de soutènement et de clôture**

Ils seront en pierres apparentes ou enduits.

Les enrochements de type cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.

## **ARTICLE UBc12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Un minimum de places de stationnement sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement.
- Les autres types de logements : 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, d'hébergement touristique :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les établissements scolaires : 1,5 place par classe.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UBc13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

### **Préservation des arbres existants et obligation de planter**

- Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.
- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UBc14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,70

Il n'est pas fixé de COS pour :

- Les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UBc15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS fixé à l'article UBc14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE III – ZONE UC**

### **Bâti individuel dominant**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UC1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation à raison d'un volume par tranche de superficie minimale imposée à l'article UC5.
  - Les constructions à usage d'hébergement touristique, à raison d'un volume par tranche de superficie minimale imposée à l'article UC5.
  - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
  - Les constructions à usage de commerce et artisanat, à raison d'un volume par tranche de superficie minimale imposée à l'article UC5.
  - Les constructions à usage de bureaux et services, à raison d'un volume par tranche de superficie minimale imposée à l'article UC5.
  - Les constructions à usage de stationnement.
  - Les lotissements, la superficie de chaque lot ne pouvant être inférieure à la superficie minimale imposée à l'article UC5.
  - Les piscines et bassins d'agrément.
  - Les aires de jeux et de sports.
  - Les aires de stationnement.
  
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - L'extension des campings-caravanings existants.
  - Les constructions à usage d'habitation légère de loisir à l'intérieur des campings existants dans une limite de 30% des emplacements.
  - Les constructions à usage agricole, à l'exclusion des constructions affectées à un usage susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
  - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  
3. Dans les zones non-aedificandi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.

##### **ARTICLE UC2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 sont interdites, notamment :

- Les constructions à usage industriel, et d'entrepôts commerciaux.
- Les caravanes isolées.
- La création de camping caravaning.

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC1.
- Les installations classées à l'exception de celles visées au paragraphe 2 de l'article UC 1.
- Les carrières.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC3 – Accès et voirie**

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

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

Aucune construction ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées devront, lorsqu'il en existe, respecter les structures paysagères d'héritage agricole (restanques, haies vives...); à ce titre, elles devront notamment :

- Etre réduites, dans leur longueur, au minimum fonctionnel (desserte d'habitation principale).
- Etre implantées de façon à limiter au strict minimum les mouvements de sol induits.
- Respecter autant que possible un plan parallèle aux courbes de niveau.
- Ne pas dépasser une largeur de 3 mètres maximum.

Elles devront, en outre, et autant que possible, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UC4- Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction ou utilisation du sol requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

- Eaux usées -

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.



- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront, sauf impossibilité technique, être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE UC5 – Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

En l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, ce minimum est porté à 1500 m<sup>2</sup>.

Ce minimum ne s'applique ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux extensions des constructions existantes, ni aux constructions à usage de stationnement, ni aux piscines.

### **ARTICLE UC6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

Toutefois les garages peuvent être implantés :

- A 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°.
- A 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 3 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.

### **ARTICLE UC7– Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### 1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

#### 2. Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois,

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives en fonds de parcelle.
- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative ou bien si la construction nouvelle est une annexe qui n'est ni affectée ni l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative pourra être admise.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives des lots internes d'un lotissement.

#### **ARTICLE UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE UC9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UC10 – Hauteur maximum des constructions**

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

Toutefois dans le cas de terrain dont la pente est égale ou supérieure à 20% la hauteur frontale mesurée du point le plus bas depuis le terrain naturel excavé au point le plus haut de la construction à l'égout du toit, ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) et des constructions à usage agricole ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,70 mètre.

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

#### **ARTICLE UC11 – Aspect extérieur**

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

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

Les constructions et parements en bois ou métal sont interdits.

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

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant et les restanques. A ce titre les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales). Le démantèlement de lignes de restanques est proscrit.

Les annexes seront obligatoirement intégrées ou attenantes au bâtiment principal, à l'exception des pool house, locaux techniques de piscine, club house et serres d'agrément.

### Les façades

Elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

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

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

### Les ouvertures

Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

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

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtre, portes, portillons, etc... sont en bois., ou bien en matériaux couramment utilisés (aluminium, PVC...), à condition que leurs teintes soient conformes au nuancier déposé en Mairie.

### Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), et de celle des balcons qui peut être exceptionnellement admise à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> 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 appuis des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonneries, amiante, ciment ou matière plastique.

Les garde-corps sont 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 sont obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) pour les constructions mitoyennes (village), et 2 ou 4 pentes pour les constructions discontinues.

Toute toiture terrasse est interdite ; les couvertures doivent être en tuiles canal. Leur couleur est celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

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

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

### Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de toiture et des capteurs solaires.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouverte en plein vent ou surmontées de mitron mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les capteurs solaires seront de forme parallélépipédique, implantés de telle sorte qu'aucune de leur partie ne soit située à un niveau supérieur à tout faitage de toiture dans un rayon de 5 mètres. Ils seront de couleur similaire aux matériaux du pan de toiture sur lesquels ils s'installent, sauf pour les faces qui pour des raisons de fonctionnement doivent être vitrées.

### Les locaux commerciaux

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 RDC.

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.

### Coloration

Les murs et enduits extérieurs peuvent être peints ou teints dans la masse.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades sont peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdites 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 peuvent être installés soit en toiture soit en façade des bâtiments.

Lorsqu'ils sont disposés en façade, ils seront établis parallèlement à celle-ci et sans saillie.

### Clôtures

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

## **ARTICLE UC12 - Stationnement**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction (SHON), avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce et artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et d'hébergement touristique, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- Pour les établissements hospitaliers et cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements scolaires : 5 places par classe et 15 m<sup>2</sup> de surface de stationnement par classe pour les deux roues.
- Pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **ARTICLE UC13 – Espaces libres et plantations**

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

A l'exception des équipements publics et des propriétés horticoles (terrains cultivés pour une production marchande), 60% au moins de l'unité foncière doivent être aménagées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface.

Dans les lotissements de 5 lots et plus, 20% de la surface des terrains sera aménagée en espaces verts communs et plantés, d'un seul tenant.

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

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- En UCa : 0.20
- En UCb : 0.15

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application de ce COS est laissée à l'initiative du lotisseur.

### **ARTICLE UC 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS fixé à l'article UC 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## CHAPITRE II – ZONE UCc

### Zone d'habitat individuel

**Certains terrains compris dans la zone UCc peuvent être soumis à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur**

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UCc1 – Occupations et utilisations du sol admises

**1. Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.

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

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

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

- Toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UCc2, ou qui sont soumises à des conditions particulières (CF § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UCc1) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

#### ARTICLE UCc2 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UCc1 sont interdites notamment :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées à l'exception de celles visées au 2 de l'article UCc1.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UCc1.
- Les carrières.

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

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles indiquées à l'article UCc1.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UCc3 – Accès et voirie

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

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

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE UCc4- Desserte par les réseaux**

##### **Eau**

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

##### **Assainissement**

###### *- Eaux usées*

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

###### *- Eaux pluviales*

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

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

##### **Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles ainsi que les renforcements et modifications d'installations existantes devront être réalisées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

#### **ARTICLE UCc5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

Ces minimums ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UCc6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments, piscines et bassins d'agrément doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 3 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus (c'est-à-dire entre l'alignement et le recul).

#### **ARTICLE UCc7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments, les piscines et les bassins d'agrément doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Toutefois :

- Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.
- L'implantation sur limite séparative est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin.

### **ARTICLE UCc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **ARTICLE UCc9 – Emprise au sol**

Non règlementé

### **ARTICLE UCc10 – Hauteur maximum des constructions**

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

La hauteur des garages ne pourra excéder 2,50 mètres, mesurée dans les conditions définies ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UCc11 – Aspect extérieur**

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 modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **Les volumes**

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

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

#### **Les façades**

Les enduits dits rustiques, grossiers, tyroliens ou projetés mécaniquement sont interdits.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade.

#### **Les toitures**

Les toitures sont obligatoirement à une ou deux pentes (gouttereau sur rue) pour les constructions mitoyennes et 2 ou 4 pentes pour les constructions discontinues.

Toute toiture terrasse est interdite ; les couvertures doivent être en tuiles canal. Leur couleur est celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.



**Les branchements aux réseaux divers**

Les compteurs et les branchements des compagnies concessionnaires seront enterrés ou bien intégrés dans les façades des bâtiments.

Les antennes de télévision seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

Les paraboles sont interdites sur les balcons.

**Les murs de soutènement et de clôture**

Ils seront en pierres apparentes ou enduits.

Les enrochements de type cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.

**ARTICLE UCc12 – Stationnement**

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet 2 places de stationnement par logements.

**ARTICLE UCc13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UCc14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application du COS est laissée à l'initiative du lotisseur.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements d'infrastructure.

**ARTICLE UCc15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS fixé à l'article UCc 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE III bis- ZONE UD**

### **Equipement collectif d'intérêt général dominant**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UD1 – Occupations et utilisations du sol admises**

Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, et sous réserve d'être exclusivement implantées dans « le secteur d'implantation des bâtiments » apparaissant sous teinte jaune dans le plan de zonage ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les équipements collectifs d'intérêt général à caractère sanitaire, hospitalier et social ;
- Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général :
  - Les services restaurations ;
  - Les bureaux ;
  - Les ateliers techniques et agricoles ;
  - Les logements de fonction.

##### **ARTICLE UD2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 sont interdites.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UD3 – Accès et voirie**

Les accès et voiries privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

##### **ARTICLE UD4– Desserte par les réseaux**

Eau et assainissement:

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **ARTICLE UD5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

##### **ARTICLE UD6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être à au moins 5m des voies et emprises publiques.

##### **ARTICLE UD7– Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être à au moins 5m des limites séparatives.

##### **ARTICLE UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UD9 – Emprise au sol**

Non règlementée.

**ARTICLE UD10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne pourra pas excéder 10 mètres.

**ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur**

Les constructions, extensions et utilisations du sol autorisées à l'article UD1 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant et les restanques. Le démantèlement de lignes de restanques est proscrit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

**ARTICLE UD12 – Stationnement**

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Une place de stationnement est obligatoire pour 60 m<sup>2</sup> SHON.

**ARTICLE UD13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres de dimension équivalente pour un arbre abattu.

Au minimum 75% de l'unité foncière devra être traitée en espaces non minéralisés

Le secteur apparaissant hors de la zone d'implantation des bâtiments, dans le plan de zonage, doit être conservé en espace vert mais peut recevoir des voies d'accès.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le COS ne pourra pas excéder 13 %

**ARTICLE UD15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV – ZONE UG**

### **Domaine public ferroviaire**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UG1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les aires de stationnement.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol.
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
  - Les constructions, installations et dépôts liés à l'exercice d'activités du service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
3. Dans les zones non-aedificandi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.

##### **ARTICLE UG2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG1 sont interdites.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UG3 – Accès et voirie**

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

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

##### **ARTICLE UG4- Desserte par les réseaux**

###### Eau

Toute construction ou utilisation du sol requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

###### Assainissement

- Eaux usées -

Toute construction ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être

assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

Autres réseaux  
Non règlementé

#### **ARTICLE UG5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

#### **ARTICLE UG6- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Tous les bâtiments autres que ceux dont s'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent s'édifier à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE UG7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Tous les bâtiments autres que ceux dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent s'édifier à une distance des limites séparatives égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans la zone ferroviaire**

Tous les bâtiments autres que ceux dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, devront être édifiés de telle façon que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

Cette distance sera réduite à 3 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe dont la hauteur serait inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UG9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments autres que ceux dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UG10 - Hauteur maximum des constructions**

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

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaires l'exigent.

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

#### **ARTICLE UG11 - Aspect extérieur**

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

#### **ARTICLE UG12 - Stationnement**

Non règlementé

**ARTICLE UG13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UG14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**ARTICLE UG15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **ZONE UH**

La zone UH correspond au secteur de l'hôpital de Sospel.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif,
  - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs,
  - Les parkings.
  
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux équipements collectifs d'intérêt général,
  - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

#### **ARTICLE UH2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UH1 sont interdites.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH3 – Accès et voirie**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH4– Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies.

#### **ARTICLE UH7– Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

### **ARTICLE UH8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions doivent être accolées ou distantes d'au moins 4 mètres.

### **ARTICLE UH9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

### **ARTICLE UH10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 18 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètres de hauteur.

### **ARTICLE UH11 – Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles, les réhabilitations ou extensions de constructions existantes, doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

#### Les toitures

Les toitures terrasse sont autorisées. Les toits peuvent avoir 1, 2, 4 pentes ou plus pour les constructions discontinues.

#### La coloration

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

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades sont peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie.

#### Panneaux solaires

Ils peuvent être installés soit en toiture soit en façade des bâtiments. Les panneaux solaires seront implantés de telle sorte qu'aucune de leur partie ne soit située à un niveau supérieur à tout faitage de toiture. Lorsqu'ils sont disposés en façade, ils seront établis parallèlement à celle-ci et sans saillie.

### **ARTICLE UH12 – Stationnement**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 4 lits.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **ARTICLE UH13 – Espaces libres et plantations**

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

Les surfaces libres de toutes occupations devront être traitées en espaces verts.



**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UH14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

**ARTICLE UH15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE V – ZONE UZ**

### **Zones d'activités**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UZ1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - **Secteur UZa :**
    - Les constructions à usage de commerce, à l'exclusion des constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
    - Les constructions à usage de bureaux et services.
    - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
    - Les aires de stationnement.
  - **Secteur UZb :**
    - Les constructions à usage artisanal.
    - Les constructions à usage industriel.
    - Les constructions à usage de bureaux et services.
    - Les constructions à usage d'équipements collectifs.
    - Les lotissements à usage artisanal ou industriel.
    - Les aires de stationnement.
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - **Secteur UZa :**
    - Les constructions à usage de commerce ou d'entrepôts commerciaux liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - **Secteurs UZa et UZb :**
    - Les constructions à usage d'habitation rendues nécessaires par le gardiennage, la surveillance, des occupations et utilisations des sols admises dans la zone, dans une limite de 40 m<sup>2</sup> SHON, et à condition qu'elles soient incluses dans le volume général du bâtiment.
    - Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, liées aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
    - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
    - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **ARTICLE UZ2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ1 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ3 – Accès et voirie**

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

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

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UZ 4– Desserte par les réseaux**

#### Eau

Toute construction ou utilisation du sol requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

##### - Eaux usées -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

##### - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### Autres réseaux

Tout branchement nouveau ou extension du réseau sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE UZ5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE UZ6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 3 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.

### **ARTICLE UZ7– Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots internes d'un lotissement.

#### **ARTICLE UZ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE UZ9 – Emprise au sol**

Non règlementé

#### **ARTICLE UZ10 – Hauteur maximum des constructions**

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

- Secteur UZa : 6 mètres
- Secteur UZb : 8 mètres

La hauteur des clôtures mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,70 mètre.

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

#### **ARTICLE UZ11 – Aspect extérieur**

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

Les clôtures seront doublées de haies-vives.

#### **ARTICLE UZ12 – Stationnement**

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

- Pour les constructions à usage de bureaux et services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage industriel, 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

A ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### **ARTICLE UZ13 – Espaces libres et plantations**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Dans les lotissements de 5 lots et plus, 20% de la surface des terrains sera aménagée en espaces verts communs et plantés, d'un seul tenant.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à :

- Secteur UZa : 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain
- Secteur UZb : 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain

Toutefois le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application de ce COS est laissée à l'initiative du lotisseur.

#### **ARTICLE UZ15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS fixé à l'article UZ14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE III – ZONE UZc**

### **Zone d'activités**

**Certains terrains compris dans la zone UZc peuvent être soumis à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.**

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UZc1 – Occupations et utilisations du sol admises**

#### **1. Hors des zones soumises à des risques naturels**

- Les constructions à usage de commerce à l'exclusion des constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions à usage de bureaux et de services directement liées aux activités commerciales de la zone.
- Les constructions à usage artisanal liées à la coopérative agricole existante (moulin à huile notamment).
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les aires de stationnement.

#### **2. Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des constructions admises ci-dessus.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- Les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.

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

- Toutes les constructions et occupations des sols non interdites à l'article UZc2, ou qui sont soumises à des conditions particulières (CF § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UZc1) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

### **ARTICLE UZc2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZc1 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZc3 – Accès et voirie**

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

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE UZc4- Desserte par les réseaux**

##### **Eau**

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

##### **Assainissement**

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

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

##### **Eaux pluviales**

###### *- Eaux pluviales*

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

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

##### **Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles ainsi que les renforcements et modifications d'installations existantes devront être réalisées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

#### **ARTICLE UZc5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UZc6- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus (c'est-à-dire entre l'alignement et le recul).

#### **ARTICLE UZc7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément.

#### **ARTICLE UZc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

#### **ARTICLE UZc9 - Emprise au sol**

Non règlementé

### **ARTICLE UZc10 – Hauteur maximum des constructions**

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

La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UZc11 – Aspect extérieur**

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

### **ARTICLE UZc12 – Stationnement**

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et de son environnement.

Des espaces devront être réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **ARTICLE UZc13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

#### **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZc14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UZc15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**CHAPITRE I – ZONE 1 NA**  
**Zone d'urbanisation future dite « alternative »**

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1NA1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. En dehors des zones de plantation à réaliser, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve :
  - De respecter les orientations spatiales figurant au document graphique (principe de desserte, plantations à réaliser, protection du pigeonnier) et commentées dans le rapport de présentation.
  - De respecter les dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.

**Secteurs 1NAa et 1NAb :**

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les lotissements.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les piscines et les bassins d'agrément.

**Secteur 1NAa :**

- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usages de bureaux et de services.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique.

2. Toutefois, en dehors des zones de plantation à réaliser, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve :
  - De respecter les orientations spatiales figurant au document graphique (implantation de la voirie primaire, plantations à réaliser, protection du pigeonnier) et commentées dans le rapport de présentation.
  - De respecter les dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
  - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. La démolition du pigeonnier localisé au document graphique (localisation indicative) est interdite ; en outre, ses abords sont inconstructibles dans un rayon de 10 mètres pris en son centre.

### **ARTICLE 1NA2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1NA3 – Accès et voirie**

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

La desserte de la zone doit respecter le principe de desserte figurant au document graphique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

### **ARTICLE 1NA4– Desserte par les réseaux**

#### Eau

Toute construction ou utilisation du sol requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

- Eaux usées -

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

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements (sauf dans le cas d'aménagements spécifiques tels que des bassins de rétention).

#### Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles devront, sauf impossibilité technique, être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE 1NA5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **ARTICLE 1NA6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### 1NAa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de leur hauteur (calculée à l'égout du toit), sans être inférieure à 5 mètres.

#### 1NAb :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 3 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.

#### **ARTICLE 1NA7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### 1NAa :

Les constructions doivent s'implanter soit en continuité des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur (calculée à l'égout du toit), sans être inférieure à 5 mètres.

##### 1NAb :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots internes d'un lotissement.

#### **ARTICLE 1NA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE 1NA9 – Emprise au sol**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1NA10 – Hauteur maximum des constructions**

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

- Secteur 1NAa : 12 mètres
- Secteur 1NAb : 7 mètres

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

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,70 mètre.

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

#### **ARTICLE 1NA11 – Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ne doivent pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines.

Les volumes (façades et toitures), les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements... doivent être en harmonie avec la typologie et le caractère architectural des constructions traditionnelles.

##### Les façades

Les façades principales (non compris les pignons) sont plus larges que hautes, leur largeur ne pouvant excéder 35 mètres.

Elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'éégout du toit jusqu'au sol et sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits. Les façades peuvent être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

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

#### Les ouvertures

Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

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

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... sont en bois, ou bien en matériaux couramment utilisés (aluminium, PVC...), à condition que leurs teintes soient conformes au nuancier déposé en Mairie.

#### Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), et de celle des balcons qui peut être admise à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> 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. Ils doivent être de forme traditionnelle (armature métallique), sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonneries, amiante, ciment ou matière plastique.

Les garde corps sont 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 couvertures doivent être en tuiles canal. Leur couleur est celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

#### Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de toiture et des capteurs solaires.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouverte en plein vent ou surmontés de mitron mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les capteurs solaires seront de forme parallélépipédique, implantés de telle sorte qu'aucune de leur partie ne soit située à un niveau supérieur à tout faitage de toiture dans un rayon de 5 mètres. Ils seront de couleur similaire aux matériaux du pan de toiture sur lesquels ils s'installent, sauf pour les faces qui pour des raisons de fonctionnement doivent être vitrées.

#### Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du RDC.

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.

### Coloration

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

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades sont peints suivants les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdites 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...

### Clôtures

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

### **ARTICLE 1NA12 – Stationnement**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction (SHON), avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et d'hébergement touristique, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- Pour les établissements scolaires : 5 places par classe et 15 m<sup>2</sup> de surface de stationnement par classe pour les deux roues.
- Pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies ;

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **ARTICLE 1NA13 – Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige existants doivent être, maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface.

Dans les lotissements de 5 lots et plus, 10% de la surface des terrains doit être aménagée en espaces verts communs et plantés.

Le « pigeonnier » identifié au document graphique et ses abords inconstructibles (dans un rayon de 10 mètres) doivent être aménagés : réhabilitation de la superstructure, mise en valeur des abords par un paysage végétal. Ceci afin d'en faire un espace de détente.

La zone de plantations à réaliser figurant au document graphique doit faire l'objet d'un aménagement global en espace vert paysagé, végétalisé sur 65% de sa surface et complanté d'au minimum 50 arbres d'essences locales.

Cet aménagement conçu à partir de la ripisylve des berges de la bévéra, pourra intégrer des bassins de rétention des eaux pluviales et comporter les équipements légers d'usage : aire de stationnement, aires de jeux, sports et loisirs, aires de détente, petit plan d'eau etc...

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1NA14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Toutefois le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions scolaires, ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application de ce COS est laissée à l'initiative du lotisseur ;

#### **ARTICLE 1NA15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS fixé à l'article 1NA14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE II- ZONE 2NA**

### **Zone d'urbanisation future**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2NA1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage de commerce, à l'exclusion des constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
  - Les aires de stationnement.
  - L'extension limitée des constructions existantes.
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
  - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement ou au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1NA1.
  - Les constructions à usage de bureaux et de services strictement liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1NA1.

##### **ARTICLE 2NA2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les zones énumérées par l'article 1NA1 devant être urbanisées, conformément aux dispositions de l'article R 123-18-2-a du Code de l'Urbanisme, soit par la création de zones d'aménagements concertées avec approbation d'un PAZ, soit par une modification du POS, les articles 2NA3 à 2NA13 sont sans objet.

#### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les espaces classés en zones 2NA devant être urbanisés, conformément aux dispositions de l'article R 123-18-2a du Code de l'Urbanisme, soit par la création de zones d'aménagement concerté avec approbation d'un PAZ, soit par une modification du POS, les articles 2NA14 à 2NA15 sont sans objet.



## **CHAPITRE III – ZONE NC**

### **Activités agricoles**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE NC1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles développées sur la zone par des exploitations agricoles existantes ou à créer.
  - Les serres.
  - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins des activités agricoles développées sur la zone par une exploitation agricole existante.
  - Les constructions ou installations correspondant aux activités d'accueil touristiques suivantes, dans les conditions prévues à l'article L 3111-1 du Code Rural relatif à au caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestre, relais à la ferme.  
Ces constructions et installations devront être implantées à proximité immédiate du corps de bâtiments de l'exploitation.
  - Les abris agricoles liés et strictement nécessaires à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantés sur un terrain dont la superficie cultivée est au moins égale à 2500 m<sup>2</sup>, et que leur surface de plancher n'excède pas 8 m<sup>2</sup>.
  - Le changement de destination, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage non-agricole.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.  
Les piscines et les bassins d'agrément à proximité et sur la même unité foncière que des habitations existantes.
  
2. Dans les zones non-aedificandi et dans les secteurs NCr, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.

##### **ARTICLE NC2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE NC3 – Accès et voirie**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, hormis les accès aux exploitations qui devront, lorsqu'il en existe, respecter les structures paysagères d'héritage agricole (restanques, haies vives...) ; à ce titre, ils devront notamment :

- Être réduits, dans leur longueur, au minimum fonctionnel (desserte d'exploitation).
- Être implantés de façon à limiter au strict minimum les mouvements de sol induits.
- Respecter autant que possible un plan parallèle aux courbes de niveau.
- Ne pas dépasser une largeur de 3 mètres maximum.

#### **ARTICLE NC4- Desserte par les réseaux**

##### Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, à condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

##### Assainissement

- Eaux usées -

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

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ;

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

- Eaux pluviales -

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

#### **ARTICLE NC5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE NC6- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 10 mètres par rapport aux voies publiques.
- 10 mètres par rapport aux voies communales.
- 5 mètres par rapport aux chemins ruraux.

#### **ARTICLE NC7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et bassins d'agrément.

#### **ARTICLE NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et bassins d'agrément.

#### **ARTICLE NC9 - Emprise au sol**

Sans objet.

#### **ARTICLE NC10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres pour les constructions à usage agricole et 7 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des abris agricoles, mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,70 mètre.

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

#### **ARTICLE NC11 – Aspect extérieur**

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

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant et les restanques. A ce titre les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garanties (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales). Le démantèlement de lignes de restanques est proscrit.

Les abris agricoles seront de murs maçonnés et ne devront comporter qu'une seule ouverture.

#### **ARTICLE NC12 – Stationnement**

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

#### **ARTICLE NC13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

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

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV – ZONE ND**

### **Protection des espaces naturels.**

Secteurs :

- ND : espaces naturels
- NDa : équipements liés aux activités sportives, culturelles, socio-éducatives
- NDb : installations classées / déchets ménagers et assimilés
- NDc : aménagement et extension des campings existants
- NDd : cimetières et constructions liées à leur entretien
- NDo : mise en valeur et restauration des oliveraies,
- NDr : zones de risques géologiques et hydrauliques majeurs

Nota : le nord du territoire communal s'inscrit dans le périmètre du Parc National du Mercantour, où s'applique une réglementation spécifique plus contraignante que le classement en zone ND au P.O.S.

Ainsi, dans le secteur délimité en annexe servitudes d'utilité publique (4C2), aucun travail public ou privé ne peut être exécuté sans l'accord préalable du Directeur du Parc National, à l'exception des constructions mentionnées à l'article R 422-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Dans le secteur ND
    - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes,
    - Les constructions à usage pastoral et forestier,
    - Les aires de stationnement,
    - Les bassins d'eau ainsi que les équipements et constructions indispensables à la lutte contre l'incendie.
    - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
    - Les piscines et les bassins d'agrément à proximité et sur la même unité foncière que des habitations existantes
  - Dans le secteur NDa,
    - Les aires de jeux, de sports et de loisirs, et leurs équipements légers d'accompagnement (abris, sanitaires...),
    - Les aires de stationnement,
    - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Dans le secteur NDc :
    - L'extension et l'aménagement des campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs existants,
    - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes,
    - Les piscines et bassins d'agrément,
    - Les terrains de jeux, de sports et de loisirs, et leurs équipements d'accompagnements,
    - Les aires de stationnement.
  - Dans le secteur NDd, les équipements, installations et constructions liées au cimetière.
  - Dans le secteur NDo :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes
  - Les piscines et les bassins d'agrément à proximité et sur la même unité foncière que des habitations existantes.
2. Toutefois, sous réserve éventuelle des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- dans les secteurs ND, NDa, NDb, NDc, NDd et NDo, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol admises à l'article ND1 ; et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
  - dans le secteur NDb, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires au fonctionnement des services publics de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
  - dans le secteur NDc :
    - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs à l'intérieur des campings existants et dans une limite de 30% des emplacements.
  - dans le secteur NDo :
    - les abris agricoles liés et strictement nécessaires à l'entretien des oliveraies, à condition :
      - \* d'être implantés sur un terrain dont la superficie cultivée est au moins égale à 2500m<sup>2</sup> et comportant au moins 25 oliviers,
      - \* que leur surface de plancher n'excède pas 8 m<sup>2</sup>,
3. dans le secteur ND<sub>r</sub>, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement.

### **ARTICLE ND2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND3 – Accès et voirie**

- Dans les secteurs ND, NDa, NDb, NDc, NDd et NDo :

Seules sont autorisées les voies privées destinées à desservir une construction ou une exploitation agricole existante ou autorisée, ou nécessaire à la protection civile.

Les accès et voiries privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies privées, devront, lorsqu'il en existe, respecter les structures paysagères d'héritage agricole (restanques, haies vives...) ; à ce titre, elles devront notamment :

- \* être réduites, dans leur longueur, au minimum fonctionnel (desserte d'habitation principale)
- \* être implantées de façon à limiter au strict minimum les mouvements de sol induits,
- \* respecter un plan parallèle aux courbes de niveau,
- \* ne pas dépasser une largeur de 3 m maximum.

Elles devront, en outre, et autant que possible, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Dans le secteur NDr :

Seuls les travaux prévus à l'article 5 du titre I du présent règlement sont autorisés.

#### **ARTICLE ND4- Desserte par les réseaux**

##### **\* Eau et assainissement**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une construction ou une utilisation du sol existante ou autorisée sont interdits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, à condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un réseau autonome correspondant aux caractéristiques de l'opération et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **Autres réseaux**

Tous les travaux de branchement, non destinés à desservir une construction ou une utilisation du sol existante ou autorisée, sont interdits.

#### **ARTICLE ND5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE ND6- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

#### **ARTICLE ND7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

#### **ARTICLE ND8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

#### **ARTICLE ND9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE ND10 – Hauteur maximum des constructions**

Dans les secteurs ND, NDc et NDd :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 0,7 m.

Dans le secteur NDb :

La hauteur hors tout des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur NDo :

La hauteur des abris agricoles mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE ND11 – Aspect extérieur**

Les constructions, extensions et utilisations du sol autorisées à l'article ND1, doivent préserver un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant et les restanques. A ce titre les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillage en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales). Le démantèlement de lignes de restanques est proscrit.

Les annexes seront, sauf impératif technique (bâtiments agricoles) intégrées ou attenantes au bâtiment principal.

Les abris agricoles seront de murs maçonnés et ne devront comporter qu'une seule ouverture.

**ARTICLE ND12 – Stationnement**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

**ARTICLE ND13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres de dimension équivalente pour un arbre abattu.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE ND14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**ARTICLE ND15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## **CHAPITRE I- ZONE ND\***

**Certains terrains compris dans la zone ND peuvent être soumis à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.**

Cette zone s'applique sur le secteur de la révision simplifiée du pré Saint-Etienne approuvée le 29 mai 2008.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND\*1 – Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1. Hors des zones soumises à des risques naturels**

- L'aménagement et la restauration du pigeonnier existant.
- Les aires de stationnement.

##### **2. Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

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

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

- Toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article ND2, ou, qui sont soumises à des conditions particulières (CF § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article ND1) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

#### **ARTICLE ND\*2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND\*3 – Accès et voirie**

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée.

#### **ARTICLE ND\*4- Desserte par les réseaux**

##### **Eau**

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

##### **Assainissement**

A défaut de réseau public, il est admis un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

##### **Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles ainsi que les renforcements et modifications d'installations existantes devront être réalisées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

**ARTICLE ND\*5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

**ARTICLE ND\*6– Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions autorisées à l'article ND1 doivent s'implanter à une distance de l'alignement 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 (c'est-à-dire entre l'alignement et le recul).

**ARTICLE ND\*7– Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées à l'article ND1 doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE ND\*8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**ARTICLE ND\*9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE ND\*10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions admises à l'article ND1, mesurée en tout point des façades du terrain naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE ND\*11 – Aspect extérieur**

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

**Les éléments remarquables du patrimoine architectural**

Identifiés sur le plan de zonage, ils doivent faire l'objet d'une protection au titre de l'article 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux de reconstruction ou d'amélioration, suite à leur destruction ou dégradation devront être réalisés à l'identique : forme, hauteur, appareillage...

**ARTICLE ND\*12 – Stationnement**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

**ARTICLE ND\*13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les constructions, aires de stationnement, voies d'accès doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

**Eléments de paysages :**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « éléments de paysage à protéger », doivent être entretenus et protégés dans leur totalité.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE ND\*14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

**ARTICLE ND\*15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

## **ZONE NDx**

### **Dispositions applicables à la zone NDx**

**Il existe un sous-secteur NDxr soumis à des risques géologiques et hydrauliques majeurs.**

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NDx1 – Occupations et utilisations du sol admises**

1. Sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article 5 du titre I du présent règlement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Le changement de destination des constructions existantes est autorisé sous réserve de s'effectuer dans la volumétrie existante en changeant éventuellement la SHOB en SHON et d'être lié au fonctionnement d'un équipement golfique.
  - Les mouvements de terrains (remblais et affouillements) sous réserve d'être nécessaires et liées au fonctionnement d'un équipement golfique.
  - Les aires de stationnement à condition d'être non revêtues.

Dans le secteur NDxr :

Seuls les travaux prévus à l'article 5 du titre I du présent règlement sont autorisés.

### **ARTICLE NDx2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article NDx1 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NDx3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès d'une largeur minimale de 5 m<sup>2</sup>. L'accès doit être aménagé de façon que les véhicules puissent stationner hors des voies publiques.

Dans le secteur NDxr :

Seuls les travaux prévus à l'article 5 du titre I du présent règlement sont autorisés.

### **ARTICLE NDx4– Desserte par les réseaux**

- Eau et assainissement:

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une construction ou une utilisation du sol existante ou autorisée sont interdits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Autres réseaux:

Tous les travaux de branchement, non destinés à desservir une construction ou une utilisation du sol existante ou autorisée, sont interdits.

### **ARTICLE NDx5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE NDx6- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

**ARTICLE NDx7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE NDx8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

**ARTICLE NDx9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE NDx10 – Hauteur maximum des constructions**

Non réglementée.

**ARTICLE NDx11 – Aspect extérieur**

Les constructions, extensions et utilisations du sol autorisées à l'article ND1 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant et les restanques. A ce titre les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garanties (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales). Le démantèlement de lignes de restanques est proscrit. Les annexes seront, sauf impératif technique (bâtiments agricoles) intégrés ou attenantes au bâtiment principal.

**ARTICLE NDx12 – Stationnement**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

**ARTICLE NDx13 – Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés**

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres de dimension équivalente pour un arbre abattu.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NDx14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**ARTICLE NDx15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.