

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	10 février 2003
Arrêté le :	13 mai 2013
Enquête publique	du 22 octobre au 22 novembre 2013
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	3
Zones U	6
Zone UA	7
Zone UB	11
Zone UC	17
Zone UG	22
Zones AU	25
Zones A	28
Zones N	32

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme : R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

1. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 121-1, L.111-1-4, L.111-8, L.111-10, L.421-4 et L.421-5 du code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - les articles L.145-1 et suivants du code de l'urbanisme (« Loi montagne ») ;
 - la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003;
 - la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - la loi du 3 janvier 1992 (« loi sur l'eau ») ;
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé à la pièce 6b du plan local d'urbanisme ;
 - le cas échéant, les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- Les servitudes d'utilisation des sols définies au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones 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.

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-3-2, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

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

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

2. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune d'Andon est situé dans une zone de sismicité n°2.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 67-1063 du 15 novembre 1969 et des arrêtés du 1^{er} août 1979 et du 6 mars 1981 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

3. L'aptitude à la construction

Les zones soumises à des risques sont mentionnées en annexes dans le dossier (Se référer à la carte d'aptitude à la construction) :

- N°1- Aptitude à la construction nulle à très faible : zone inconstructible
- N°2- Aptitude à la construction faible : étude géotechnique indispensable
- N°2a- Zone de réception possible d'éboulement rocheux
- N°3- Aptitude à la construction faible à moyenne : étude géotechnique indispensable pour collectifs
- N°4- Aptitude à la construction moyenne : étude géotechnique recommandée pour collectifs

4. Sinistre

En toutes zones, est autorisée la reconstruction à l'identique, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, dans les conditions fixées par l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

5. Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment est autorisée à conditions qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux secteurs suivants :

- *centre historique d'Andon (UAa)*
- *centre de Thorenc (UAb)*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations liées à la vente des produits agricoles,
- Les carrières,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux besoins des habitants de la zone, à condition de ne pas présenter de risque pour la salubrité et la sécurité publique et de mettre en œuvre toute disposition pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, selon les dispositions réglementaires en vigueur.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

Toutes les constructions et occupations des sols non interdites à l'article UA1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons de l'article UA2) à condition qu'elles respectent les conditions fixées par la carte d'aptitude à la construction annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UA 3 –ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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 nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

Dans le secteur UAb, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement.

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

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement :

- . soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- . soit sur une des limites latérales et à une distance au moins égale à 4m, de l'autre.

Au-delà de la bande 15m de profondeur, les constructions doivent s'implanter à 4m des limites séparatives.

2- implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à 4m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1 Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de leur bonne intégration dans le site et le paysage.

Règles de hauteur applicables :

Secteur UAa :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle des constructions voisines.

Secteur UAb :

La hauteur des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Pour l'ensemble de la zone UA à l'exception des constructions à usage d'équipements publics:

Les volumes

Les constructions doivent être édifiées à l'identique des bâtiments existants : façades de forme rectiligne sans décrochements inutiles, implantation en continuité du bâti existant.

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb, à l'exception des murs de soutènement des terrasses attenantes aux façades principales, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Seuls seront admis les enduits talochés ou redressés à la truelle. Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle.

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

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

Les ouvertures

Les ouvertures doivent être créées et disposées à l'identique de celles qui agrémentent les façades des bâtiments existants.

Les toitures

Les toitures terrasses sont interdites

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la conception architecturale.

Locaux commerciaux

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

Réseaux divers

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilités techniques, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

- Leur démolition est interdite
- En cas de rénovation, les travaux devront respecter les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment, les mises en œuvre (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment), les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1-5.7° et R.123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Dans le sous secteur UAa :

La tuile ronde doit être conservée en cas de réfection de toiture.

Dans le sous secteur UAb :

Les couvertures seront de teinte grise, type ardoise, brun flammé ou vert.

L'emploi de bac acier de cette teinte est autorisé.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux zones urbaines proches des centres d'Andon et de Thorenc. Elle comprend quatre secteurs et un sous secteur :

- *UBa est un secteur qui jouxte le centre de Thorenc. Ce secteur est concerné par une servitude dite de « périmètre d'attente ». Cf. liste des prescriptions spéciales (pièce n° 6).*
- *Les secteurs UBb correspondent aux zones relativement denses du centre d'Andon et de Thorenc. Le sous secteur UBb1 constitue la façade Sud d'Andon.*
- *Les secteurs UBc correspondent aux zones d'habitat individuel qui jouxtent les zones denses d'Andon et de Thorenc.*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations liées à la vente des produits agricoles,
- Les carrières,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,

2- Dans les zones soumises à des risques naturels sur la carte d'aptitude à la construction :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

3 – Dans les corridors écologiques, identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme :

- Toutes les occupations et utilisations des sols, à l'exception de celle indiquée à l'article 2.

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

1 Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons, identifiés sur le plan cadastral, sont admis :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux besoins des habitants de la zone, à condition de ne pas présenter de risque pour la salubrité et la sécurité publique et de mettre en œuvre toute disposition pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, selon les dispositions réglementaires en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons, identifiés sur le plan cadastral, sont admis :

Toutes les constructions et occupations des sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons de l'article UB2) à condition qu'elles respectent les conditions fixées par la carte d'aptitude à la construction annexé au dossier de PLU.

3 – Dans les corridors écologiques, identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme :

Sont admises les clôtures permettant la circulation de la petite faune.

ARTICLE UB 3 - ACCES 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 notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique constatée par le service public compétent, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les installations classées, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UB 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Toute nouvelle construction devra s'implanter à une distance au moins égal à 8 m de l'axe des voies. Dans le secteur UBb1, cette règle s'applique par rapport à la route départementale n° 81 (route de l'Audibergue) et à la voie qui longe la façade sud du Village.

Toutefois :

- Les garages et annexes pourront être implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement existant ou à créer.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).
- Dans le secteur UBb1 la distance de toute nouvelle construction par rapport aux voies autres que la route départementale et la voie longeant la façade sud du village, sera au moins égale à 3 mètres de l'alignement. Cette distance sera de 2 mètres, pour les garages et annexes

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

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

Toutefois, dans le secteur UBb1 :

- Limites latérales (sensiblement perpendiculaires à la route départementale) : les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit à une distance au moins égale à 3 m.
- Limites de fond de parcelle : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage de stationnement, les annexes et les aires de stationnement pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- UBa, UBb et UBb1 : non réglementé.
- UBc : 15%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur absolue des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut, calculé à l'égout du toit, et le point le plus bas de l'ensemble de la construction. Elle inclut les différents niveaux de la construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de leur bonne intégration dans le site et le paysage.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Secteurs UBa : 9,50 mètres pour la hauteur absolue (cependant une hauteur de 12m est autorisée sur 30% du bâti considéré) et 12,50 m pour la hauteur frontale avec une possibilité de 15m sur 30% du bâti projeté.
- Secteurs UBb : 9,50 mètres pour la hauteur absolue et 12,50 m pour la hauteur frontale.
- Secteurs UBb1 (Andon) et UBc : 7 mètres pour la hauteur absolue et 10 m pour la hauteur frontale.

La hauteur des garages, annexes et abris de voitures, ne peut excéder 3m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au dessus du sol naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Respecter la qualité paysagère du site.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et les remblais) : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

- En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage.

- En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et l'implantation des constructions s'adapteront à la pente en évitant l'édification de terrasse sur remblai. Les murs de soutènement auront une hauteur limitée. En cas de forte pente, les terrassements sur plusieurs niveaux seront privilégiés.

- Les anciennes terrasses cultivées ou restanques seront respectées lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'extensions.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales. Les façades secondaires ou aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Sont interdites : les clôtures composées de grillages et non plantées d'une haie, et celles constituées de panneaux en tôle, en béton, en plastique (polycarbonates,...) ou autres brises-vue synthétiques (y compris en doublage des parties ajourées d'une clôture existante).

Les grillages visibles depuis la voie et non associés à une haie végétale sont interdits.

Les ouvrages maçonnés (murs ou soubassements) seront recouverts d'un enduit ou réalisés en pierres apparentes.

Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité techniques, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la conception architecturale des constructions nouvelles.

Toutefois, dans les secteurs UBa et UBb :

Les toitures seront de teinte grise (type ardoise), brun flammé ou vert. L'emploi de bac acier est autorisé.

Réseaux divers :

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, 5cm en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

- Leur démolition est interdite
- En cas de rénovation, les travaux devront respecter les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment, les mises en œuvre (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment), les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1-5.7° et R.123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

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

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 60 m² de surface de vente,
- Les bureaux et les services : une place pour 30 m² de surface de plancher,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être maintenues en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'une hauteur minimum de 2m au moins pour 4 places de stationnement.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

Dans le parc identifié sous le château du hameau de Thorenc, la végétation arborée remarquable devra être maintenue en place. Si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature.

L'aspect esthétique et l'identité particulière de ces éléments paysagers seront préservés.

Toutefois, il pourra être admis des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre, à l'exclusion des piscines, abri jardin, véranda,...

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les autres constructions, le COS est fixé de la manière suivante :

Secteurs UBa, UBb et UBb1 : le COS est fixé à 0,30.

Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'activités et les équipements.

Secteur UBc : le COS est fixé à 0,20.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone UC est implanté un habitat discontinu de faible densité. Cette zone comprend deux secteurs :

- *UCa, situé à proximité du village, en continuité du secteur UBc, le long du chemin des Teilles,*
- *UCb : inclus dans la station de Thorenc*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations liées à la vente des produits agricoles,
- Les carrières,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

3 – Dans les corridors écologiques, identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme :

- - Toutes les occupations et utilisations des sols, à l'exception de celle indiquée à l'article 2.

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons identifiés sur le plan cadastral, sont admis :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux besoins des habitants, à condition de ne pas présenter de risque pour la salubrité et la sécurité publique et de mettre en œuvre toute disposition pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, selon les dispositions réglementaires en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons identifiés sur le plan cadastral, sont admis :

Toutes les constructions et occupations des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons de l'article UC2) à condition qu'elles respectent les conditions fixées par la carte d'aptitude à la construction annexé au dossier de PLU.

3 – Dans les corridors écologiques, identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme :

Sont admises les clôtures permettant la circulation de la petite faune.

ARTICLE UC 3 – ACCES 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 notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique constatée par le service public compétent, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les installations classées, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum au moins égale à 1 500 m².

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

Toute nouvelle construction devra s'implanter à une distance au moins égal à 10 m de l'axe des voies. Toutefois :

- Les garages et annexes pourront être implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement existant ou à créer.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.
Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à
Secteur UCa : 20%.
Secteur UCb : 10%

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de leur bonne intégration dans le site et le paysage.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des garages, annexes et abris de voitures ne peut excéder 3m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,60m de hauteur au dessus du sol naturel.

Les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50m. Toutefois, pour l'aménagement des accès, en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la hauteur des soutènements pourra être portée à 3,50m maximum.

Dans le secteur UCb :

La hauteur frontale est limitée à 10 mètres.

La hauteur frontale est la différence de niveau entre le point le plus haut, calculé à l'égout du toit, et le point le plus bas de l'ensemble de la construction. Elle inclut les différents niveaux de la construction.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

Respecter la qualité paysagère du site.

Respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et les remblais) : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

- En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage.

- En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et l'implantation des constructions s'adapteront à la pente en évitant l'édification de terrasse sur remblai. Les murs de

soutènement auront une hauteur limitée. En cas de forte pente, les terrassements sur plusieurs niveaux seront privilégiés.

- Les anciennes terrasses cultivées ou restanques seront respectées lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'extensions.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales. Les façades secondaires ou aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Sont interdites : les clôtures composées de grillages et non plantées d'une haie, et celles constituées de panneaux en tôle, en béton, en plastique (polycarbonates,...) ou autres brises-vue synthétiques (y compris en doublage des parties ajourées d'une clôture existante).

Les grillages visibles depuis la voie et non associés à une haie végétale sont interdits.

Les ouvrages maçonnés (murs ou soubassements) seront recouverts d'un enduit ou réalisés en pierres apparentes.

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale des constructions nouvelles.
- Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.
- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité techniques, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

- Leur démolition est interdite
- En cas de rénovation, les travaux devront respecter les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment, les mises en œuvre (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment), les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1-5.7° et R.123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Dans le secteur UCb :

Les toitures seront de teinte grise (type ardoise), brun flammé ou vert. L'emploi de bac acier est autorisée

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

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

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux et les bureaux : une place pour 60 m² de surface de vente,
- Les bureaux et services : une place pour 30 m² de surface de plancher,
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour les autres constructions et installations, le COS est fixé à 0,15.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond au hameau de Canaux et à la station de l'Audibergue.

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services à condition qu'elles soient raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les extensions limitées de constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

Toutes les constructions et occupations des sols admises dans les deux secteurs doivent respecter les conditions fixées par la carte d'aptitude à la construction annexée au dossier de PLU.

ARTICLE UG 3 –ACCES 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 notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, constatée par le service public compétent, des dispositifs peuvent être admis tels que captage, puits sous réserves d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

- En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, constatée par le service public compétent, ou en cas d'impossibilité technique les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les installations classées, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UG 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction devra s'implanter à une distance au moins égal à 8 m de l'axe des voies.

Toutefois :

- Les garages pourront être implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement existant ou à créer.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur absolue des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut , calculé à l'égout du toit, et le point le plus bas de l'ensemble de la construction. Elle inclut les différents niveaux de la construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de leur bonne intégration dans le site et le paysage.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder : 9,50 mètres en hauteur absolue.

La hauteur des garages et abris de voitures, implantés en mitoyen, ne peut excéder 3m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au dessus du sol naturel.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

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

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT

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

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

- Les constructions à usage d'hébergement touristique : 1 place par unité d'hébergement
- Les restaurants : une aire pour 15 m² de salle de restaurant,

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être maintenues en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'une hauteur minimum de 2m au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UG 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU délimite un espace à caractère naturel de la commune, non équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à court terme.

Elle correspond au projet de centrale solaire de l'Escaillon, au Bas-Thorenc.

Les constructions prévues sont liées à la centrale solaire et font l'objet d'orientations d'aménagement (cf. pièce « Orientations d'aménagement et de programmation »).

Deux secteurs sont identifiés :

- *un secteur IAUp où s'implanteront les panneaux solaires ;*
- *un secteur IAUt destiné à la réalisation d'un transformateur.*

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1 - Sont admis en dehors des corridors écologiques :

Dans le secteur IAUp :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux centrales solaires.

Dans le secteur IAUt

- les transformateurs électriques ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Dans l'ensemble de la zone

- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations et ouvrages techniques autorisés;

2 - Prescriptions relatives aux corridors écologiques identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations nécessaires à la centrale solaire devront être situés en dehors de ces espaces.

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des pistes existantes et les pistes nouvelles techniquement nécessaires aux constructions, installations et équipements autorisés ;
- la réalisation des réseaux souterrains nécessaires au fonctionnement de la centrale solaire.
- la reconstitution de restanques ou murets de pierre ;
- les clôtures de type agricole.

ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIES

Les accès doivent répondre aux besoins de la centrale solaire et du transformateur et satisfaire aux règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, secours aux personnes.

ARTICLE IAU 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les terrains devront être desservis par des réseaux suffisamment dimensionnés pour l'usage des constructions, installations et ouvrages autorisés.

Les réseaux devront être enterrés.

ARTICLE IAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions, installations doivent s'implanter à une distance supérieure à 30 mètres de l'axe de la route départementale.

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur IIAUph, la hauteur des constructions et installations, mesurée à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à leur point le plus haut, ne peut excéder 5 mètres.

Dans le secteur IIAUt, la hauteur n'est pas réglementée pour les installations et ouvrages techniques (transformateur). Elle est limitée à 9 mètres pour les bâtiments.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur IAUph

Les constructions et installations respecteront la topographie du site : les terrassements seront limités au minimum indispensable pour la réalisation de la centrale solaire.

Les locaux techniques seront traités de manière à s'adapter à leur environnement.

Les clôtures de type agricole sont admises. Elles pourront être renforcées par des éléments naturels et paysagés.

Dans le secteur IAUt

Les bâtiments et ouvrages techniques autorisés seront traités de manière à s'adapter à leur environnement.

ARTICLE IAU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone

Dans les espaces libres, les essences et végétaux locaux seront privilégiés.

Dans le secteur IIAUph

Les pistes existantes seront prioritairement utilisées. Aucun revêtement imperméable ne sera ajouté ; leur aspect de chemin d'exploitation agricole et forestier sera maintenu.

Les déboisements seront suivis d'ensemencements afin de maintenir ou de créer une couverture végétale adaptée à l'implantation des panneaux solaires et au pastoralisme.

Les restanques ou murets de pierre seront préservés ou reconstitués.

Les retenues collinaires existantes seront préservées.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être situées en dehors de ces espaces.

Sont admis : les clôtures agricoles.

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IAU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE IAU 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Des secteurs Ah, intégrant des constructions ou groupes de constructions existants, ont été délimités. Conformément aux dispositions législatives en vigueur, leur taille et leur capacité d'accueil sont limitées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs et sous secteurs, et hors des zones soumises à des risques naturels

Sont autorisées, à condition de respecter le milieu naturel existant, les continuités écologiques et notamment les cours d'eau et leurs abords :

:

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations liées aux activités de transformation et de commercialisation des produits agricoles de l'exploitation dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et installations, autorisées dans la zone.

Dans les secteurs Ah, à l'exclusion du sous secteur Ah1 et hors des zones soumises à des risques naturels

Sont autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique ou liées aux activités admises dans le secteur;
- Les constructions liées à des activités de tourisme et de loisirs et à des activités agro-pédagogiques,

Dans le sous secteur Ah1 et hors des zones soumises à des risques naturels

Sont autorisées :

- les extensions des constructions à usage d'habitation ;

Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

Sont autorisées :

les constructions et occupations des sols admises dans l'ensemble de la zone et dans les secteurs Ah à condition qu'elles respectent les conditions fixées par la carte d'aptitude à la construction annexé au dossier de PLU et sous réserve de s'implanter à une distance minimum de 10m de l'axe des vallons.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans la zone A, en dehors des secteur Ah :

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent.

Dans les secteurs Ah.

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 notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Toutefois :

- Les garages pourront être implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement existant ou à créer.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour les serres, elles doivent s'implanter à une distance égale à leur hauteur ou à 5 mètres si leur hauteur est supérieure à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Dans l'ensemble de la zone : non réglementé.

Dans les secteurs Ah, les constructions pourront être implantées soit en contiguïté, soit à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone : non réglementé.

Dans les secteurs Ah L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole, est limitée à 30 %

ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

- La hauteur des garages, annexes et abris de voitures ne peuvent excéder 3m.

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au dessus du sol naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

- Leur démolition est interdite
- En cas de rénovation, les travaux devront respecter les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment, les mises en œuvre (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment), les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1-5.7° et R.123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Ah :

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être maintenues en pleine terre.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être situées en dehors de ces espaces.

Sont admises : les clôtures agricoles.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

ARTICLE A 15 et A16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES : non réglementés

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Dans la zone N, qui inclut l'ensemble des secteurs d'intérêt écologique et les trames vertes et bleues, sont identifiés :

- quatre zones naturelles spécifiques :
 - Une zone Ns qui regroupe les pistes de ski de la station de l'Audibergue.
 - Deux zones NL correspondant à des espaces de loisirs existants : le centre de vacances et l'espace naturel sportif situés en limite du village d'Andon ; la zone communale de loisir, située à proximité du lac de Thorenc ;
 - Une zone NR correspondant à la réserve biologique des Monts d'Azur (parc animalier) ;
- cinq secteurs spécifiques :
 - Deux secteurs Nh, qui correspondent à un hameau existant (Le Grillon) et à l'ancien sanatorium.
 - Cinq secteurs liés à l'activité de la réserve biologique : NRh correspondant au groupe de constructions existant qui assure les fonctions d'accueil et d'exploitation de la réserve, NRe incluant les « écolodges » (habitations légères de loisirs) existants, NRf destiné à l'implantation d'une ferme, NRC, où un nombre limité de tentes peuvent être implantées et NRI (aménagements légers – platelages) destiné à accueillir le public se déplaçant à pied.

Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans la zone N. Les seules extensions de l'urbanisation existante admises sont situées dans les secteurs Nh et NRh qui sont « de taille et de capacité d'accueil limitées » selon les dispositions législatives en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction et sous réserve de s'implanter à 10m de l'axe des vallons, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N (y compris dans les 4 zones spécifiques et les 7 secteurs) :

Sont autorisés à condition de respecter le milieu naturel existant, les continuités écologiques et notamment les cours d'eau et leurs abords :

- Les adaptations, changements de destination, réfections et extensions limitées des constructions existantes, en conservant les principales caractéristiques architecturales et l'insertion dans l'environnement du bâtiment initial. Les extensions seront limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux,
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.
- Les installations et aménagements liés à la prévention des risques naturels ;

- Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt collectif à condition d'être bien intégrées dans l'environnement.
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des stations d'épuration existantes ou à reconstruire,
- les constructions et les installations liées au cimetière,
- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone.

Dans les zones naturelles spécifiques, secteurs et sous-secteurs :

Sont autorisés : à condition qu'ils respectent le milieu naturel existant, les continuités écologiques, notamment les cours d'eau et leurs abords et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux :

Zone Ns :

- Les constructions, aménagements et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs d'hiver et d'été ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone NL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs.
- Les aménagements paysagers (espaces verts, plantations, ...).

Secteurs Nh

Sont autorisées, sauf dans le secteur de l'ancien sanatorium :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique ;

Dans le secteur de l'ancien sanatorium : les constructions, situées dans l'emprise des constructions existantes, liées aux activités de la centrale solaire, à des activités agro et sylvo-pédagogiques, à des activités de recherche et développement dans le domaine de l'environnement.

Zone NR :

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions, aménagements, installations et travaux liés à la protection et à l'entretien des animaux;

Dans le sous-secteur NRh

- Les constructions liées aux activités de la Réserve, à usage d'habitation (logement des exploitants et du personnel), d'hébergement touristique, de bureau, de services et de commerce, à condition que la surface de plancher nouvelle n'excède pas 20% de la surface de plancher existante.

Dans le sous-secteur NRf

- les constructions liées à l'hébergement des animaux (ferme)
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation de la ferme à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m2 dans l'ensemble du sous secteur.

Dans le sous-secteur NRe

- les installations sanitaires liées aux habitations légères de loisirs existantes et conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 80 m2 dans l'ensemble du sous-secteur.

Dans le sous-secteur NRC

- les tentes et installations sanitaires, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 20 m2 dans chacun des sous secteurs.

Dans le sous-secteur NRI

- les installations et aménagements légers permettant la circulation piétonne des visiteurs du parc animalier.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels identifiés sur la carte d'aptitude à la construction :

Toutes les constructions et occupations des sols autorisées dans cet article, à condition qu'elles respectent les conditions fixées par la carte d'aptitude à la construction annexé au dossier de PLU et sous réserve de s'implanter à une distance minimum de 10m de l'axe des vallons.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

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

Dans le secteur NR (réserve des Monts d'Azur), l'absence d'ouvrage d'amenée d'eau est admis.

Assainissement :

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

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes) ou des constructions autorisées dans la zone, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone : non règlementé.

Dans les secteurs Nh et les sous-secteurs du secteur NR, les constructions pourront être implantées soit en contiguïté soit à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes ou à réaliser.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Dans les secteurs Nh et NRh l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 20%.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

- Les hauteurs des constructions ne doivent pas excéder 7 mètres
- Les reconstructions totales ou partielles ne doivent pas excéder la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de leur bonne intégration dans le site et le paysage.

Dans les secteurs Nh et dans le sous-secteur NRh

- Les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser celles des constructions voisines ou la hauteur du bâtiment initial, en cas de reconstructions totales ou partielles.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, en application des articles L 123.1.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.

Les règles s'appliquant à ces éléments sont les suivantes :

- Leur démolition est interdite
- En cas de rénovation, les travaux devront respecter les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment, les mises en œuvre (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment), les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1.7 et R.123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans l'ensemble de la zone

ARTICLES N 15 et N16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés