



COMMUNE D'OPIO

Alpes-Maritimes

3 | REGLEMENT

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Délibération du Conseil Municipal :	15 septembre 2022
Arrêt en Conseil Municipal :	20 mai 2025
Enquête publique :	Du 7 octobre au 13 novembre 2025
Approbation :	27 janvier 2026

Modifications :	Mises à jour :

AGENCE

E
S
P
A
C
E

URBANISME & ARCHITECTURE

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS GENERALES	4
LEXIQUE	21
2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
Dispositions applicables à la zone UA	30
Dispositions applicables à la zone UB	40
Dispositions applicables à la zone UC	52
Dispositions applicables à la zone UE.....	63
Dispositions applicables à la zone UF.....	69
Dispositions applicables à la zone UT.....	77
Dispositions applicables à la zone UZ.....	82
3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	91
Dispositions applicables à la zone A.....	92
4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	99
Dispositions applicables à la zone N	100

1 | DISPOSITIONS GENERALES

PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et d'autres prescriptions réglementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'Urbanisme, inscrites à l'article R.111-1 du même code.
- Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- Les périmètres visés à l'article R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme, 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 articles L.102-13, L.153-11, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du Plan Local d'Urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Les zones urbaines, repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », comprenant :

- **La zone UA** pour le centre historique du village aux caractéristiques architecturales particulières
- **La zone UB** correspondant aux secteurs de développement urbain et de mixité fonctionnelle. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - Le secteur UBa : secteur gabaritaire de mixité urbaine et fonctionnelle
 - Le secteur UBb : secteur de densité urbaine sous forme de petits collectifs

- Le secteur UBc : secteur urbain de densité modérée
- Le secteur Ubd : secteur de mixité fonctionnelle, concerné par un projet d'aménagement d'ensemble
- **La zone UC** pour les quartiers pavillonnaires, aux densités variées. Elle comprend les sous-secteurs suivants :
 - Le secteur UCa, correspondant aux quartiers pavillonnaires du Tourreviste et du Tuveré
 - Le secteur UCb, correspondant aux quartiers pavillonnaires de faible densité du socle du village, de San Peyre, du Collet, du Taméyé
 - Le secteur UCc, de très faible densité, correspondant aux quartiers du Château, des Roures, du Bois d'Opio, de Font des Dônes, du Poudeirac, de Camp Courdéou/Le Rancé et des Bruisses
- **La zone UE** correspondant à la zone d'équipements publics autour de l'école
- **La zone UF**, correspondant aux zones d'activités commerciales, avec les secteurs suivants :
 - Le secteur UFa, correspondant aux activités commerciales existantes
 - Le secteur UFb, correspondant aux activités commerciales à dominante agricole existantes
- **La zone UT**, correspondant à la zone touristique du Club Med, avec les secteurs suivants :
 - Le secteur UTa
 - Le secteur UTb
 - Le secteur UTc
- **La zone UZ** correspondant aux zones d'activités économiques, avec les secteurs suivants :
 - Le secteur UZa : secteur d'activités artisanales, de services et tertiaires d'Opio Center
 - Le secteur UZb : secteur correspondant à la résidence seniors
 - Le secteur UZc : secteur du Moulin de la Brague
 - Le secteur UZd : secteur d'activités économiques et touristiques de La Foucarde
 - Le secteur UZe : secteur d'activités au pied du village

Les zones agricoles repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent des secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel, tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :

- Le secteur Ng correspondant aux secteurs golifiques d'Opio
- Le secteur NL correspond au parc de loisirs
- Le secteur Np à forte valeur paysagère et/ou patrimoniale
- Le secteur Nt en lien avec le camping

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme). Ils sont également répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle (L.151-11 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

- Les emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Le périmètre de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Les servitudes de vue.
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel.

EXPOSITION AUX RISQUES

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL

Les secteurs soumis à des risques devront se référer aux prescriptions édictées par les plans, arrêtés et documents en annexe du présent dossier de PLU.

Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par les aléas et risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard des aléas et risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Le risque incendie :

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêt (PPRif), approuvé le 12 avril 2007. Ce document est annexé au dossier de PLU.

Le risque de mouvement de terrain :

Une étude géologique et géotechnique, réalisée par le CETE Méditerranée en 1977, a permis d'élaborer une carte d'aptitude à la construction. Cette carte est annexée au dossier de PLU.

La majorité des zones urbanisées de la commune se situent en zones d'aptitude faible à moyenne et faible, nécessitant des études géotechniques.

Une étude « Carte régionale de l'aléa d'effondrement / glissement lié à la présence de terrains gypseux triasiques en PACA » du BRGM de 2012, annexée au dossier de PLU, fait ressortir la commune d'Opio comme particulièrement exposée aux aléas effondrement liés au gypse. Dans les secteurs soumis à l'aléa gypse en sous-sol, il est préconisé la réalisation d'une étude géotechnique préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La commune d'Opio est également concernée par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. La carte définissant les zones exposées est annexée au dossier de PLU. Selon le niveau d'exposition, il peut y avoir des obligations d'études géotechniques lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En outre, doivent être pris en compte les autres mesures d'application suivantes qui selon le niveau d'exposition, font naître des obligations d'études géotechniques pour le vendeur et pour le maître d'ouvrage :

- les articles R.112-5 à R.112-10 du code de la construction et de l'habitation qui visent notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;

- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.

En zone de mouvement de terrain, le raccordement au réseau public d'assainissement collectif sera privilégié si la propriété est desservie, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage par ledit réseau.

L'appartenance de tout nouveau projet d'assainissement non collectif à une zone de mouvement de terrain doit être systématiquement vérifiée. S'il est avéré qu'il se trouve dans une telle zone, le dossier de conception doit comporter une analyse précise du risque de mouvement de terrain et une adaptation du projet à ce risque lorsque le projet est susceptible de l'accroître.

En particulier, pour toute nouvelle installation d'assainissement autonome, si les rejets d'eaux doivent être évacués dans un exutoire naturel, un cours d'eau ou un vallon naturel non érodable capable d'accepter un débit supplémentaire, ce dernier devra posséder les qualités d'absorption du volume d'eau produit sans provoquer de dégradation du milieu. Cette disposition nécessite néanmoins l'autorisation préalable du propriétaire et du gestionnaire du milieu et le respect des dispositions fixées pour toute autorisation de rejet au milieu superficiel.

Concernant les dispositifs d'assainissement individuel existants, les projets de réhabilitation / remplacement ayant un impact sur leurs systèmes d'évacuation et d'épandage et/ou leur dimensionnement, devront comporter un diagnostic préalable de ces systèmes.

Ainsi, le SPANC veillera à ce que le risque de mouvement de terrain soit bien pris en compte par le porteur de projet :

- Dispositions constructives : dalles d'ancrage, techniques de terrassement adaptées au risque ;
- Caractéristiques du dispositif de traitement : drains superficiels couplés à une irrigation souterraine contrôlée (plantations aux systèmes racinaires peu profonds et gourmandes en eau), solutions hors sol avant drainage et rejet en milieu superficiel.

Le risque sismique :

La totalité du territoire communal est située en zone de sismicité 3 (sismicité modérée).

Les constructions doivent respecter l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dit « à risque normal ».

Le risque inondation :

La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi).

Néanmoins, en l'absence de PPRi, la commune doit prendre en compte les aléas inondations présents sur le territoire. L'étude hydro-géomorphologique (HGM) menée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) permet d'identifier les aléas inondations du territoire. Elle cartographie plusieurs aléas :

- Lit majeur
- Ruissellement concentré
- Ruissellement diffus

Cette analyse figure en annexe 8b du présent dossier de PLU.

Le règlement de PLU fixe les principes suivants :

Dans les secteurs identifiés comme correspondant au lit majeur des cours d'eau à l'annexe 8b :

- Sont interdits :
 - Toute construction nouvelle, à l'exception de celles identifiées ci-après
 - Les installations et aménagements susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de réduire les champs d'expansion des crues
- Sont autorisés, sous réserve de respecter une distance minimale de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons et des cours d'eau :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux et qu'elles soient conçues pour résister aux crues
 - Les extensions limitées des constructions, telles que définies dans chaque règlement spécifique de zone, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de surface de plancher située sous la côte de référence des plus hautes eaux connues et dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire (hors constructions agricoles ou forestières). A ce titre, une étude préalable hydrologique à la parcelle pourra être demandée pour définir les hauteurs d'eau lorsque le projet se situe dans le lit majeur identifié à l'annexe 8b du présent dossier de PLU.
 - Les opérations de renouvellement urbain par démolitions / reconstructions, à condition de réduire la vulnérabilité et sous réserve que la surface de plancher projetée à l'échelle de la partie de l'unité foncière située dans la zone ne soit pas augmentée, sauf extension autorisée.
 - La création et l'extension de serres et de tunnels de production agricole, sans exhaussement de sol.

Dans les secteurs identifiés comme zone de ruissellement (concentré et diffus) à l'annexe 8b :

- Sont interdits :
 - Les constructions, installations et aménagements susceptibles d'aggraver les écoulements existants
 - Les constructions comportant des locaux sensibles en sous-sol et rez-de-chaussée
 - Les constructions, installations et aménagements susceptibles de faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux
 - Les clôtures et mur pleins
- Sont autorisés les constructions, installations et aménagements, à condition :
 - de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle et sur les terrains voisins
 - de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols ; les aménagements devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
 - de maintenir ou restaurer les cheminements naturels de l'eau
 - de présenter un premier niveau de plancher habitable situé au minimum à 20 cm au-dessus du terrain naturel (côte NGF). A ce titre, une étude préalable hydrologique à la parcelle pourra être demandée pour définir les hauteurs d'eau lorsque le projet se situe dans une zone de ruissellement identifiée à l'annexe 8b du présent dossier de PLU.
 - de respecter une distance minimale de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons et des cours d'eau

Lorsque la propriété est située en zone inondable, ses installations de raccordement au réseau public d'assainissement collectif doivent être équipées d'un dispositif anti-refoulement.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE TECHNOLOGIQUE ET AUX NUISANCES

Les nuisances sonores : isolations acoustiques le long des voies bruyantes :

Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories, en fonction de leur niveau sonore, à partir duquel sont déterminés des secteurs de nuisances ; 1 étant la catégorie la plus bruyante.

Ces zones de bruit ainsi que l'arrêté préfectoral fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme. Les infrastructures concernées sont les suivantes :

- La RD 3, classée en catégorie 3 pour la section Route de Châteauneuf et catégorie 4 pour la section Route de Cannes,
- La RD 4, classée en catégorie 2,
- La RD 7, classée en catégorie 5,
- La RD 204, classée en catégorie 4,

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 7 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

ARTICLE 8 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf prescriptions contraires figurant dans un plan de prévention des risques naturels opposable, et sous réserve du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 9 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans les différentes zones du PLU, sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Sont notamment concernées les constructions, installations et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques...), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

ARTICLE 10 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le Code de l'Urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, la sous-destination suivante :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières de chaque zone ne s'appliquent pas.

ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES GENERALES DES ARTICLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modalités d'application des règles relatives aux conditions de hauteur des constructions

Dans toutes les zones, les articles 6 fixent les hauteurs des constructions.

Les hauteurs sont mesurées à partir du point le plus bas de la construction (terrain naturel avant travaux) et la hauteur à l'égout du toit, au faîtage et/ou à l'acrotère, selon les cas. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur frontale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.

Sont également exclus de la hauteur de la construction les édicules ascenseurs et les sorties d'escalier en terrasse.

La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 mètres du point bas de la construction.

Les vides sanitaires et les fondations ne rentrent pas dans le calcul des affouillements autorisés dans chaque zone. En aucun cas, ces espaces ne pourraient constituer un espace habitable ou être aménagés.

Un plan des affouillements-exhaussements sera demandé lors de tout dépôt de projet.

Modalités d'application des règles relatives aux obligations en matière de réalisation de stationnement

Les normes de stationnement sont définies à l'article 9 de chaque zone.

Elles pourront être réalisées en extérieur, dans un garage ou en sous-sol, selon les dispositions réglementaires propres à chaque zone, et si les conditions géologiques et pédologiques le permettent.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré de dehors des voies ouvertes à la circulation, des aires de retournement et des aires de manœuvre des véhicules.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables, selon les ratios mentionnés à l'article 9 de chaque zone :

- à tout projet de construction
- à toute extension ou surélévation d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Conditions de superficie :

- Stationnements automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement, y compris les dégagements, ne peut être inférieure à 25 m².
- Stationnements deux roues et autres modes doux : les stationnements vélos devront être réalisés dans des locaux fermés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé ou à verser une participation conformément l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble des zones urbaines, il sera nécessaire de prévoir au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables dans les opérations de bâtiments neufs résidentiels ou non ; ou faisant l'objet d'une rénovation importante ; dont le parc de stationnement est supérieur à 20 places de stationnements.

Il sera nécessaire de prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour toutes nouvelles constructions d'ensembles d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; de bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ; de bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ; de bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

Modalités d'application des règles relatives à la gestion des eaux usées

Les eaux usées doivent être assainies conformément aux normes et règlements en vigueur.

Le Règlement d'Assainissement Collectif de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est entré en vigueur au 1^{er} septembre 2024.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation doit pouvoir être établie sur chaque parcelle, ou en cas de division, sur chaque nouvelle parcelle définie. A défaut, les demandes d'autorisation d'urbanisme recevront un avis défavorable du SPANC. Il est conseillé de réaliser les études de définition des systèmes d'assainissement non collectif en amont de la demande de division.

Modalités d'application des règles relatives à la gestion des eaux pluviales

Dans toutes les zones urbaines, agricoles et naturelles, l'article 11 définit les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que les installations nécessaires de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En matière de gestion des eaux pluviales, de ruissellement et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur.

Les équipements publics de gestion des eaux pluviales sont destinés à la collecte des ruissellements publics issus du domaine public et des surfaces naturelles amont. Les réseaux pluviaux ont des capacités limitées, le gestionnaire n'a pas l'obligation d'accepter de nouveaux branchements.

Dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales doit privilégier l'infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviales et/ou l'épandage en surface, avant de recourir à un branchement. Ainsi, la solution de l'infiltration doit être étudiée et mise en œuvre en priorité, sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation de type bassins de rétention ou autre technique alternative équivalente, sont prescrites pour accompagner chaque nouvelle imperméabilisation des sols.

Dans les zones naturelles, les solutions favorisant la qualité environnementale sont privilégiées (noue, tranchée, puits d'infiltration...).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A CERTAINES ZONES DU PLU

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles suivantes :

- Une OAP sectorielle sur l'aménagement du secteur du Gorgier,
- Une OAP thématique sur la trame Verte et Bleue et la trame noire, sur l'ensemble du territoire

Les dispositions écrites et graphiques spécifiques à ces thématiques constituent la pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Tout projet ou toute opération de développement urbain sur ces secteurs devra être compatible avec ces orientations.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrages publics installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Ces emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique et une liste est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

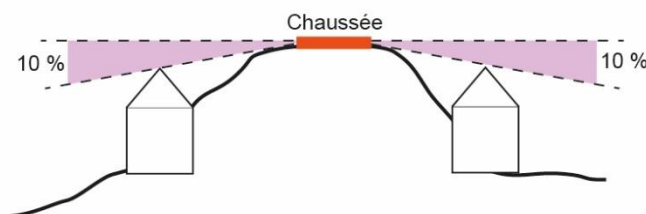
Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES DE VUE

Des servitudes de vue sont reportées sur le document graphique.

Dans les secteurs de ces servitudes, la hauteur au faîtiage des constructions et aménagements ne devra pas dépasser un plan incliné à 10 % en dessous du plan prenant appui à 1 mètre au-dessus de la chaussée.

Ces dispositions s'appliquent aux articles 6 de chaque zone concernée.



MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE 15 – EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX « ER MS »

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après.

Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune.

Dans le cas où un emplacement réservé pour mixité sociale « ER MS » se superpose à un périmètre de mixité sociale « PMS », les principes attachés à l'ER MS prévalent sur les principes du PMS.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure en pièce n°5 du dossier de PLU. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale en pièce n°5 du dossier de PLU.

ARTICLE 15 BIS – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE « PMS »

Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements.

Ce périmètre est identifié sur le document graphique. Une liste est annexée en pièce n°5 du présent dossier de PLU.

Dans le cas où un emplacement réservé pour mixité sociale « ER MS » se superpose à un périmètre de mixité sociale « PMS », les principes attachés à l'ER MS prévalent sur les principes du PMS.

Modalités d'application du périmètre :

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, le PLU impose que pour toute réalisation (création/réhabilitation/démolition/ reconstruction/changements de destination) d'un programme de logements, à partir de 3 logements et/ou de plus de 800 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 20 % au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONTRIBUANT A LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE

ARTICLE 16 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régionale de la sous-direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de PACA dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Les zones d'intérêt archéologique communales sont répertoriées dans une annexe spécifique du PLU.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET A LA QUALITE PAYSAGERE

Les dispositions mentionnées ci-dessous fixent les règles applicables dans les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels (secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues),

- Des espaces agricoles (secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles),
- Des cours d'eau,
- D'espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par : l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles du PLU.

Dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des espaces identifiés au document graphique du PLU, le caractère naturel à dominante végétale doit être maintenu dans son ensemble.

Y sont autorisés :

- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abris jardin, véranda...).
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- De manière très ponctuelle, les accès et voies nouvelles. Leur tracé doit minimiser les terrassements en s'inscrivant naturellement dans la topographie du terrain. Le style et les matériaux doivent s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique.
- Les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés ;
- Les clôtures perméables, qui permettent la libre circulation de la petite faune. Elles doivent respecter une hauteur maximale fixée à 2 mètres, mur-bahut compris.

Sur l'ensemble de la commune, la végétation arborée doit être maintenue en place dans la mesure du possible. L'abattage des arbres n'est autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique et sous réserve d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, l'arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige d'importance au moins équivalente, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Pour les arbres identifiés sur le plan de zonage et listés en annexe du règlement :

- Sont admis les coupes et abattages d'arbres uniquement pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres
- Les aménagements et constructions doivent se faire en dehors de la surface au sol couverte par le houppier nécessaire au développement de l'arbre.

Dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection des axes d'écoulement :

On entend par « axe d'écoulement naturel » les cours d'eau, les vallons en eau ou sec, mais également les talwegs qui recueillent et concentrent les ruissellements superficiels, et sont actifs lors des orages. Les axes d'écoulement naturels ne peuvent être modifiés sauf dérogation (tracé, sections hydraulique, profil en long...).

Les axes d'écoulement artificiels (buse, canal ou béal, fossé ou drain de nappe, ...) peuvent être modifiés sous réserve de ne pas aggraver la continuité écologique de l'ouvrage, et les risques d'inondation en amont et en aval.

Pour les aménagements privés, les axes d'écoulement doivent être maintenus à ciel ouvert à l'exception des franchissements strictement nécessaires à l'accès à la zone aménagée. La couverture sera dimensionnée et conçue pour permettre le passage des crues (sans aggravation des risques d'inondation) et assurer la continuité écologique.

Pour les infrastructures publiques, la couverture ou le franchissement d'un axe d'écoulement ainsi que l'aménagement des berges, doivent être étudiés au cas par cas.

Les aménagements d'entretien et de restauration doivent privilégier le recours aux techniques du génie végétal ou aux techniques mixtes, et assurer la continuité hydraulique et écologique en période de basses eaux comme en période de hautes eaux.

Les murs sont à réserver aux soutènements d'ouvrages (routes, ...).

Conformément aux dispositions du Code Civil, les constructions et aménagements à réaliser ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ainsi, les axes d'écoulement naturels sont protégés par une marge de recul qui maintient leur rôle d'expansion des eaux débordantes lors des crues, préserve la végétation rivulaire et la continuité écologique.

Toute construction ou installation nouvelle est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons et des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie et les ouvrage et installations destinés à la protection et la défense contre les incendies.

Pour les axes d'écoulement naturels et les tronçons aménagés assurant leur continuité, tout projet de modification, d'entretien ou de restauration doit être soumis à la Direction GEMAPI / Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) pour examen et avis.

Dispositions réglementaires qui s'appliquent dans les zones humides :

Dans les zones humides, repérées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Trame verte et bleue, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoisement ; modification de leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors que ceux-ci sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides.

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexé au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles de la construction en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction,
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction,
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la construction existante,
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère de la construction existante,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de la construction un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales de la construction existante.

Si la construction 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'elle a subi.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques y sont interdits.

Les bassins agricoles, de rétention, d'infiltration, mares, fossés, étangs, zones humides, ainsi que toutes autres réserves ou dispositifs de stockage des eaux pluviales existants doivent être maintenus en l'état et conservés dans leur intégrité fonctionnelle.

Toute intervention susceptible de modifier leur capacité, leur fonctionnement hydraulique, leur qualité écologique ou leur emprise est interdite, sauf si :

- elle est justifiée par un projet d'intérêt général ;
- elle est accompagnée d'une étude hydrologique démontrant l'absence d'impact négatif sur la gestion des eaux pluviales et sur les milieux.

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal) sur le document graphique.

Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

LEXIQUE

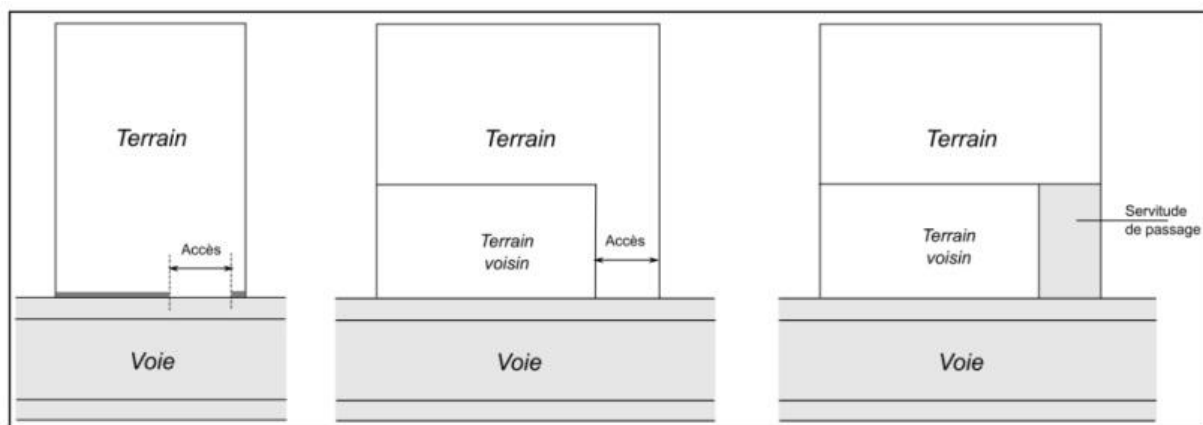
ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

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

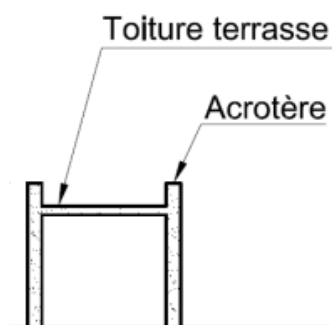
Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres et comporter une grille de récupération des eaux pluviales quand ils sont situés en amont de la voie publique.

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



ACROTÈRE

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



ALIGNEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle entretient avec la construction principale un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la

construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos, etc.).

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes ainsi que les logements annexes ou secondaires.

- dépendance - extension accolée à la construction principale et communiquant avec elle à travers une porte
- annexe - extension discontinue à la construction principale ou ne communiquant pas avec elle par une porte.

CLOTURE

Une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.

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

DESTINATION

Le code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Les destinations des constructions sont regroupées en cinq catégories, elles-mêmes détaillées en sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestier : exploitation agricole, exploitation forestière
- Habitation : logement, hébergement
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Un lexique national précise les définitions des destinations et sous-destinations comme suit :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière, et notamment destinés au logement du matériel, de stockage du bois, des véhicules et des machines. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex. yourtes), les chambres d'hôtes, dans la limite de 5 chambres et d'une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme et gîtes, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle intègre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Cela concerne tous les commerces de détail (épicerie, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile). Cela inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, pharmacie...).
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective proposées aux salariés d'une entreprise, administration ou d'un équipement.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemple des enseignes METRO, grossistes...).
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Il s'agit des constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cela inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location de voiture, de matériel, les showrooms... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie, ainsi que les salles de sport privées, les spa...
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cela inclut notamment les mairies, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers... mais également les services délégués tels que URSSAF, SNCF, régis de transports public...
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Sont inclus les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, les transformateurs électriques ou encore les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. On y retrouve l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, ainsi que les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

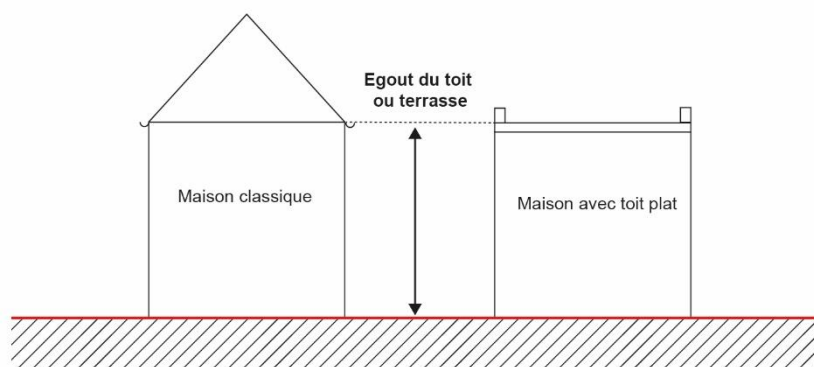
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. On y retrouve les industries liées à la construction automobile, la construction aéronautique, les ateliers métallurgiques, la maçonnerie, la menuiserie, la peinture...
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cela inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. On y retrouve les constructions de grandes dimensions notamment les centres et palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DESSERTE

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

EGOUT DU TOIT

Partie d'une gouttière ou d'un chéneau ou d'une toiture terrasse accessible ou non où se déversent les eaux pluviales.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (habitation, garages, pool house, local technique, cuisine d'été...), des piscines et des terrasses surélevées couvertes ou non (à l'exception des terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,6 m).

En zone urbaine, les piscines dont le volume est inférieur à 70 m³ ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Celles dont le volume est supérieur à 70 m³, sont comptabilisées.

En zone agricole ou naturelle, les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol, quel que soit leur volume.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Peuvent donc être considérés comme espaces libres les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisées...

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Un espace de pleine terre reçoit directement les eaux précipitées.

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre à condition de n'avoir aucun revêtement (gravier, stabilisé, gazon synthétique...). Les piscines et bassins ne sont pas considérés comme pleine terre.

ESPACE PERMEABLE

Surface au sol qui laisse l'eau s'infiltrer. Peuvent être considéré comme espace perméable les cheminements piétons perméables, les surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées...), les terrains sportifs engazonnés (hors gazon synthétique), les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalle, à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm et qui par nature laisse pénétrer et imprégner l'eau de pluie de manière naturelle.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, en termes d'emprise au sol et/ou de surface de plancher. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Une piscine n'est pas considérée comme une extension.

HABITAT DE LOISIRS

Cela regroupe les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les caravanes... Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière, à usage de loisir.

Sont concernés à titre d'exemple les chalets, les mobil-home, les yourtes, les lodges, etc...

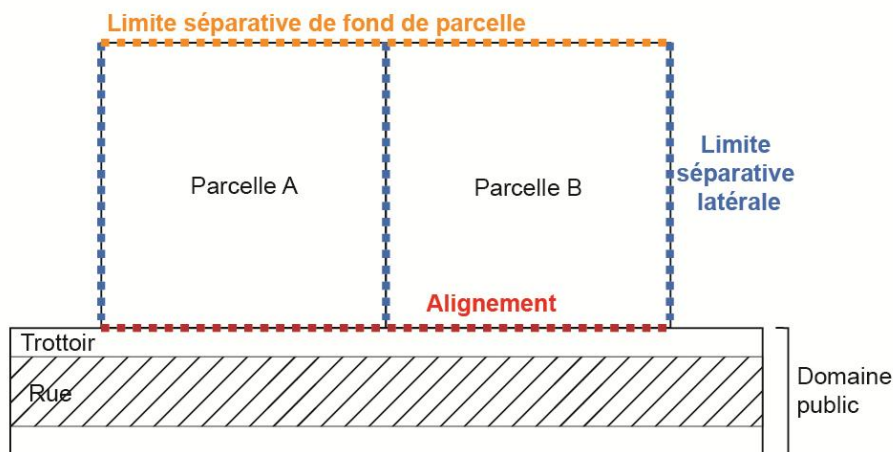
INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

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

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui constituent l'alignement.



Si une parcelle se situe à cheval sur plusieurs zones ou secteurs du PLU, les dispositions des zones/secteurs concerné(e)s s'appliquent le long de la limite séparant ces zones/secteurs.

La distance mentionnée aux articles 3 de chaque zone se calcule à partir du nu des façades.

VOLUME HABITABLE :

Il s'agit d'un volume pouvant recevoir plusieurs logements mais qui disposent d'un accès commun sur la voie publique et d'une partie commune de distribution interne.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments.

UNITE FONCIERE

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

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au vieux village. Il s'agit d'une zone urbaine continue.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma		X
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, à l'exception de celles citées ci-après.
- Les caravanes et camping-cars isolés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles citées ci-après.
- Les serres, à l'exception de celles citées ci-après.
- Les abris de jardins en bois ou autres constructions type chalet.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux cités ci-après.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les changements de destination à vocation hôtelière, dans la limite des surfaces de plancher existantes.
- Les installations classées soumises à déclaration et les activités artisanales, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soient compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les serres individuelles, sous réserve d'une seule serre par unité foncière et de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à l'alignement avec une tolérance de 50 cm de retrait.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'extension réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement, dans un souci de continuité urbaine.

2. Par rapport aux limites séparatives

Des implantations en limite séparative peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter :

- 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 parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieur à 4 m.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fonds de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés 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, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

ARTICLE UA 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe ou à défaut voisin le plus élevé.

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

Dans les secteurs concernés par une servitude de vue identifiés au document graphique, les modalités de l'article 14 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

ARTICLE UA 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les rénovations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront permettre de mettre en valeur son caractère patrimonial, ses ambiances de rue et conforter son évocation villageoise.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite pour des raisons patrimoniales. Les matériaux tel que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

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.

A l'occasion d'opération de réhabilitation, il pourra être demandé de supprimer des éléments parasites d'un passé récent (balcons, fermetures de loggia, antennes, descentes d'eau pluviales, ...) afin de retrouver les dispositions architecturales d'origine.

2. Façades

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

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction et respecter une distance de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits.

Les gouttières doivent être exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et en même matériau ; les dauphins en fonte.

Pour les bâtiments existants, les différents éléments composant la façade (emmarchements, encadrements de portes, de fenêtres, appuis de baie...) doivent être conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble.

Aucune canalisation et réseau ne devra être visible en façade. Tout ravalement s'accompagnera d'une réfection, d'une intégration ou dissimulation des canalisations et réseaux courant sur la façade (eaux pluviales, suppression des eaux usées/eaux vannes, eaux potables, électricité, gaz, réseaux de communication, éclairage public ou privé, sonorisation, etc).

Pour les constructions nouvelles, la composition des nouvelles constructions sera dans l'esprit des immeubles anciens avoisinants composant la typologie de la rue. L'écriture d'une architecture contemporaine traduira cette prise en compte du contexte.

Ces nouvelles constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, notamment, les constructions annexes qui doivent être accolées aux constructions principales. Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Les matériaux réfléchissants demeurant interdits.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement et l'utilisation du ciment sont interdits.

3. Ouvertures

Les volets roulants sont interdits.

Pour les bâtiments existants, les percements remarquables par leurs proportions, leurs décors et leurs compositions, doivent être conservés.

Dans le cas de création d'ouvertures nouvelles, on privilégiera d'abord la réouverture de baies anciennes ayant été bouchées pour leur restitution. En cas d'impossibilité, les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Pour les constructions nouvelles, les percements s'inspireront des modèles avoisinants immédiats de la rue ou seront l'expression d'une architecture contemporaine s'harmonisant avec l'environnement perspectif de la rue.

4. Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres et volets, lambrequins) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble. Ainsi, pour des motifs patrimoniaux les éléments suivants sont interdits :

- La modification de la forme et des proportions des percements pour l'adaptation à des menuiseries préfabriquées ;
- Les fenêtres « type rénovation », dont le cadre se pose sur l'ancien cadre et prend trop de place sur la proportion de la baie et des clairs de vitrage ;
- Les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges ;
- Les matériaux synthétiques, plastiques et brillants ;
- Le bois laissé brut.

5. Saillies

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

Les saillants de toiture seront constitués d'une génoise à deux rangs sans mortier apparent.

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 pierre, de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

Les garde-corps seront en fer forgés 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.

6. Coloration

Les murs et enduits seront teintés dans la masse, ou la dernière couche pourra recevoir un badigeon de chaux grasse.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints. L'emploi du vernis est interdit.

7. Toitures

Les toitures-terrasses, les toitures dites « à la tropézienne » (modification du comble), les lucarnes et chiens assis sont interdits. Les tabatières d'accès au toit sont autorisées.

Les toitures seront obligatoirement à 2 pans (gouttereau sur rue), la pente sera comprise entre 27% et 33%.

Les toitures doivent être couvertes par des tuiles canales. Leur couleur devra être 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 sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures. La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Toutes ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements publics qui pourront intégrer des toitures tuiles à une ou plusieurs pans et des toitures les terrasses sous réserve que ces dernières soient plantées, dallées ou de finition soignée.

8. Superstructures

Toute super structure au-delà de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de formes simples, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques devront être intégrés aux combles, ou dissimulés.

9. 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 rez-de-chaussée

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

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

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

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie. Les caissons lumineux sont interdits.

10. Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 50 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits.

Les murs bahuts doivent permettre la libre circulation de la petite faune et prévoir des ouvertures à la base du mur (20 cm de large par 10 cm de haut), tous les 20 mètres de linéaire.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 mètres minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5 % maxi entre la voie et le portail

11. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils sont totalement interdits dans la zone.

ARTICLE UA 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Préservation des arbres existants et obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Toutefois dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés soit remplacés par des arbres de haute tige d'importance au moins équivalente et d'essences adaptées à la nature du sol.

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les dalles des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traités en espaces verts de pleine terre.

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

2. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place de stationnement par logement
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
	<u>Restauration</u> : 2 places de stationnement pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant.
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
	<u>Hôtels</u> : 1,5 places de stationnement par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte la nature, le taux et rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Habitation	1 place de stationnement par logement, dont 50 % à destination des vélos
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Restauration</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Hôtels</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement deux-roues à réaliser est déterminé en tenant compte la nature, le taux et rythme de

	fréquentation, de la situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.
--	---

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Si la construction n'est pas desservie directement ou indirectement par le réseau public d'assainissement collectif, cette dernière devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles doivent veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Elles doivent prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales de ruissellement.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention avec limiteur de débit. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans ce cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ jusqu'à 100 m² de toiture pour les nouvelles constructions ou pour les extensions. Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la seconde centralité d'Opio. Il s'agit d'une zone de mixité fonctionnelle.

La zone est constituée de 4 secteurs :

- le secteur UBa qui permet l'accueil de commerces, de bureaux et de logements, secteur gabaritaire
- le secteur UBb qui permet un habitat sous forme de petits collectifs
- le secteur UBc qui permette un habitat densifié
- le secteur UBd concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et qui permet le développement du centre village

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X (UBa/UBc/UBd)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (UBa/UBc/UBd)	
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X (UBd)	X

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées soumises à déclaration, autorisation ou à enregistrement, à l'exception de celles citées ci-après.
- Les caravanes et camping-cars isolés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles citées ci-après.
- Les serres, à l'exception de celles citées ci-après.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux cités ci-après.
- La démolition des constructions sans permis de démolir

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mentionnées à l'article 12 des dispositions générales du règlement et annexées au dossier de PLU.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble, dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 2 000 m². Chaque opération d'ensemble doit viser à optimiser le foncier.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement. Ces constructions ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les bureaux, à condition qu'ils soient inclus dans le volume de l'habitation et qu'ils ne représentent pas une surface de plancher de plus 10 % de la surface de plancher de l'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les serres individuelles, sous réserve d'une seule serre par unité foncière et de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur UBa :

- Les rez-de-chaussée « des ensembles immobiliers » donnant sur un espace public central (place...) doivent être exclusivement réservés à des locaux destinés à la restauration, au commerce ou à l'artisanat.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Dans le secteur UBb :

- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Dans le secteur UBc :

- Les aménagements de commerces existants sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface totale de plancher.
- Les installations classées soumises à déclaration et les activités artisanales, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Dans le secteur UBd :

- Une seule piscine collective sur l'ensemble du secteur, sous réserve de ne pas dépasser 140 m³ et en lien avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°6 du dossier de PLU.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les terrains concernés par un emplacement réservé pour mixité sociale doivent respecter les prescriptions mentionnées à l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Dans le Périmètre de Mixité Sociale « PMS » repéré au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements sociaux. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 15 bis des dispositions générales.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1. Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Dans le secteur UBa, secteur gabaritaire, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone d'implantation inscrit au document graphique.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes (garages, abris jardin, piscines, etc ...) doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBa, secteur gabaritaire, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone d'implantation inscrit au document graphique.

Dans les secteurs UBb et UBc, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Des implantations en limite séparative peuvent être admises dans le cas d'une construction adossée à une construction déjà existante sur le fond voisin ou en extension d'une construction déjà construite en limite séparative, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés 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 UB 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 45 % en UBa
- 35 % en UBb
- 10 % en UBc.
- 45 % en UBd

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement, ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans les secteurs UBa et UBb, le dernier étage des constructions en R+2 est limité à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

ARTICLE UB 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

- 10,5 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour les constructions,
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage pour les annexes
- 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur UBb :

- 9 mètres à l'égout du toit et 10,5 mètres au faîtage pour les constructions,
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage pour les annexes
- 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur UBc :

- 6 mètres à l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère pour les constructions,
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage pour les annexes
- 8 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBd : 9 mètres à l'égout du toit et 10,5 mètres au faîtage, sans dépasser le R+2.

ARTICLE UB 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations devront 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales, sauf impossibilité avérée, et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les annexes isolées devront avoir une similarité d'aspect avec les constructions principales.

2. Façades

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

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle ainsi que les enduits à la chaux et au sable de carrière frotassés fin ou lissés sont admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement et l'utilisation du ciment sont interdits.

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

Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales

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

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction et respecter les distances minimales inscrites à l'article UB 4.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

3. Saillies

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

4. Coloration

Les murs et enduits seront tentés dans la masse, ou la dernière couche pourra recevoir un badigeon de chaux grasse.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints. L'emploi du vernis est interdit.

5. Toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33 % ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Elles pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment. Elles peuvent être végétalisées.

6. Superstructures

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

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques devront être intégrés aux combles, ou dissimulés.

7. 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 rez-de-chaussée

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

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

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

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie. Les caissons lumineux sont interdits.

8. Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 50 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs bahuts doivent permettre la libre circulation de la petite faune et prévoir des ouvertures à la base du mur (20 cm de large par 10 cm de haut), tous les 20 mètres de linéaire.

Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 mètres minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5 % maxi entre la voie et le portail

Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

9. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire sont obligatoires pour les nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves, les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions.

Sur les constructions existantes, ils pourront être installés en superposition de la toiture.

Les dispositifs devront être le plus discrets possibles et être placés préférentiellement sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public ou sur la totalité d'une construction annexe (garage, abris de jardin, véranda, auvent...), de faible hauteur.

ARTICLE UB 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

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

Dans le secteur UBa, les espaces perméables doivent représenter à minima 15 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima 1/3 est traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UBb, les espaces perméables doivent représenter à minima 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima la moitié est traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UBc, les espaces perméables doivent représenter à minima 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima la moitié est traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UBd, les espaces perméables doivent représenter à minima 30 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima 1/3 est traité en espace vert de pleine terre.

2. Préservation des arbres existants et obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Toutefois dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés soit remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les dalles des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traités en espaces verts de pleine terre.

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

3. Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au document graphique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les modalités fixées à l'article 17 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

4. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	2 places de stationnement par logement, pouvant être réalisées en sous-sol. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement Pour les opérations supérieures à 5 logements : au moins 50 % des places en sous-sol des logements en accession libre, sauf impossibilité technique.
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
	<u>Restauration</u> : 2 places de stationnement pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant.
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Habitation	1 place de stationnement par logement, dont 50 % à destination des vélos
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos
	<u>Restauration</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place pour 30 personnes pouvant être accueillies, dont 50 % à destination des vélos

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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 et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4 mètres de largeur.

Les impasses privées seront limitées à 60 mètres de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5 % sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

ARTICLE UB 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement autonome conformes sont obligatoires. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé.

Afin d'assurer la protection des nappes d'eaux souterraines, le traitement des eaux domestiques par les installations d'assainissement individuelles doit permettre en permanence l'infiltration des eaux traitées par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Il est interdit de rejeter l'effluent de sortie des dispositifs de pré-traitement et de traitement dans les systèmes collectifs d'évacuation des eaux usées ou pluviales, les milieux hydrauliques superficiels ou les fossés, les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles.

Par dérogation, les rejets en sous-sol d'eaux usées traitées par tout dispositif de traitement vers un puits d'infiltration pourront être admis après avoir été dûment justifiés et soumis à l'approbation du SPANC et de la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Les rejets en milieu hydraulique superficiel ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel, par exemple dans le cas d'une réhabilitation difficile afin d'éviter une insalubrité de l'immeuble concerné, ou dans le cas d'un terrain soumis à mouvement de terrain.

Il devra être démontré qu'aucune autre solution n'est envisageable (réutilisation des eaux usées traitées, irrigation superficielle du terrain, etc.).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, l'autorisation sera soumise à l'approbation du SPANC, de la commune, du propriétaire et gestionnaire du milieu récepteur aux conditions suivantes :

- La filière de traitement proposée sera agréée et présentera des performances environnementales compatibles avec un rejet direct en milieu superficiel,
- Un traitement UV de finition sera ajouté au dispositif,
- Un suivi de la qualité des eaux rejetées sera mis en place grâce à la réalisation annuelle d'une analyse par un laboratoire agréé
- Un contrat d'entretien sera souscrit par le propriétaire afin d'assurer la pérennité de la qualité sanitaire et environnementale du rejet ; le carnet de suivi et d'entretien de l'installation sera présenté lors du contrôle du SPANC qui aura lieu tous les 3 ans.

Après avis favorable du SPANC, la dérogation sera accordée par la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Lors de travaux ayant un impact sur les systèmes d'évacuation et d'épandage et/ou de leur dimensionnement sur des constructions existantes déjà équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, un diagnostic des systèmes d'évacuation et d'épandage doit être effectué préalablement au projet et, le cas échéant, leur remplacement sera autorisé.

Les eaux de nettoyage des filtres (exception faite des filtres à cartouches) doivent être impérativement évacuées au réseau public d'eaux usées avec un débit limité à 2,5 l/s.

Selon l'article R.1331-2 du Code de la santé publique, il est interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif. Par dérogation à cette règle, conformément à l'article L.1331-10, les vidanges peuvent être autorisées par le Service public d'assainissement collectif dans le respect des prescriptions de l'article 6.1 du règlement intercommunal.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux de piscine sont gérées dans le respect des dispositions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles doivent veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Elles doivent prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales de ruissellement.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux

pluviales, un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans ce cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ pour les nouvelles constructions ou les extensions supérieures à 30 m², dont la surface de toiture ne dépasse pas 100 m². Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires. Elle comprend trois secteurs, aux densités bâties variées :

- Le secteur UCa, correspondant aux quartiers pavillonnaires du Tourreviste et du Tuvéré
- Le secteur UCb, correspondant aux quartiers pavillonnaires de faible densité du socle du village, de San Peyre, du Collet, du Taméyé
- Le secteur UCc, de très faible densité, dans les quartiers du Château, des Roures, du Bois d'Opio, de Font des Dônes, du Poudeirac, de Camp Courdéou / le Rancé et des Bruisses

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (sous condition)	
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE UC 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, hormis celles mentionnées ci-après.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les caravanes et camping-cars isolées.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées ci-après.
- Les changements de destination des constructions existantes, sauf en cas de cessation d'activité.
- Les serres hormis celles mentionnées ci-après.
- Les abris de jardins en bois ou autres constructions type chalet sont interdits ainsi que les abris métalliques.
- Les affouillements et les exhaussements du sol hormis ceux visés ci-après
- La démolition des constructions sans permis de démolir

Dans le secteur UCc :

- Les constructions nouvelles, toute destination confondue.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mentionnées à l'article 12 des dispositions générales du règlement et annexées au dossier de PLU.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent soient compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les bureaux, à condition qu'ils soient inclus dans le volume de l'habitation et qu'ils ne représentent pas une surface de plancher de plus 10 % de la surface de plancher de l'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- La réhabilitation des serres existantes, sans augmentation de volume ni d'emprise au sol.

- Les serres individuelles, sous réserve d'une seule serre par unité foncière et de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.
- Dans les sites de restanques et en pente, uniquement les occupations et utilisations du sol qui respectent le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations doivent être limités au strict minimum,
 - Les dénivelés doivent être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes, ou limités à 1,80 mètres en cas de nouvelles restanques
 - Les murs de soutènement doivent être en pierre et limités à 1,80 mètres de hauteur
 - L'implantation des constructions doit être adaptée au principe des restanques.

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCc :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble, dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 2 000 m².
- Un seul volume habitable par unité foncière d'origine ou créée par division (un volume habitable peut néanmoins contenir plusieurs logements).
- Une seule annexe non contiguë à l'habitation par unité foncière. La contiguïté est admise lorsqu'il y a au moins un mur mitoyen à une façade existante du bâtiment.
- Les constructions existantes destinées à usage de commerce ou de service existants, sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement non contiguë à l'habitation à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.

Dans le secteur UCc :

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol initiale.
- Une seule annexe non contiguë à l'habitation par unité foncière, dans la limite de 40 m² maximum.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes (garages, abris jardin, etc...) et piscines doivent respecter une distance minimale de :

- Dans le secteur UCa : 10 mètres pour les nouvelles constructions, les annexes et piscines et 5 mètres pour les extensions.
- Dans les secteurs UCb et UCc : un total de 30 mètres de recul, à répartir entre chaque limites séparatives opposées et fond de parcelle. Cette distance ne peut être inférieure à 10 mètres à chaque limite séparative.

Des implantations en limite séparatives peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés 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 UC 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

Dans le secteur UCa : 14 %.

Dans le secteur UCb : 8 %.

Dans le secteur UCc, 50 % de l'emprise au sol existante pour les extensions autorisées dans la zone, sans dépasser une emprise au sol totale de 8 %.

Les annexes sont limitées à 40 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.

Les constructions enterrées à usage de stationnement et les piscines, autorisées à l'article UC 2, ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Il est autorisé un dépassement des règles relatives à l'emprise au sol des constructions de 25 % pour les constructions neuves et les extensions, à condition qu'elles fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou intègrent des procédés de production d'énergie renouvelable.

En utilisant les indicateurs de la RE 2020, il s'agit d'appliquer les seuils de l'indicateur $I_{\text{énergie_max}}$ et $I_{\text{construction_max}}$ avec 3 ans d'avance et de renforcer $B_{\text{bio_max}}$, $C_{\text{ep_max}}$ et $C_{\text{ep,nr_max}}$ de 10 %.

Le maître d'ouvrage souhaitant bénéficier de la dérogation d'emprise au sol doit joindre à sa demande d'autorisation d'urbanisme une demande de dérogation, accompagnée d'un document attestant qu'il a pris en compte (ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre) les critères de performance environnementale requis, sous la forme d'une attestation d'exemplarité.

ARTICLE UC 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les annexes sont limitées à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

Dans les secteurs UCa et UCb :

- 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage pour une toiture en pente ou 4 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse.
- Toutefois, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 140 m², la hauteur peut être augmentée à 6,5 mètres à l'acrotère ou 7,5 mètres au faîtage.
La hauteur pourra être augmentée jusqu'à 6,80 mètres en cas de toiture végétalisée.

Dans le secteur UCc :

- 7,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente ou 6,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse pour les extensions et surélévations.
La hauteur pourra être augmentée jusqu'à 6,80 mètres en cas de toiture végétalisée.

Dans les secteurs concernés par une servitude de vue identifiés au document graphique, les modalités de l'article 14 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

ARTICLE UC 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

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

Elles doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux. Les soutènements seront constitués ou parementés de pierres du pays et recevront des plantations.

Les nouvelles constructions dites « contemporaines » sont autorisées, uniquement en l'absence de co-visibilité flagrante et sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale.

Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les constructions bois sont autorisées sauf impossibilité liée au règlement du PPRIF. Les bardages bois doivent rester ponctuels.

2. Façades

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

Les longueurs de façades sont limitées à des tranches de 20 mètres maximum sans décroché.

3. Ouvertures

Pour les constructions contemporaines, elles pourront être composées de baies vitrées plus larges que hautes.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc. pourront être en bois, PVC ou aluminium, à condition d'être en harmonie avec le style architectural global de la construction.

4. Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

Les bardages en bois doivent avoir un aspect bois naturel.

5. Toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33 % ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Elles pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction.

Quand les toitures terrasses sont autorisées, elles peuvent être sur tout ou partie des constructions et peuvent être végétalisées. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

6. Superstructures

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

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques seront préférentiellement intégrées aux combles.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction et respecter les distances minimales inscrites à l'article UC 4.

7. Locaux commerciaux

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

8. Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 70 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs bahuts doivent permettre la libre circulation de la petite faune et prévoir des ouvertures à la base du mur (20 cm de large par 10 cm de haut), tous les 20 mètres de linéaire.

Les murs de clôtures en limites séparatives sont limités à 1,80 mètres. Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 mètres minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5 % maxi entre la voie et le portail

Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

9. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire sont obligatoires pour les nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves, les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions.

Sur les constructions existantes, ils pourront être installés en superposition de la toiture.

Les dispositifs devront être le plus discrets possibles et être placés préférentiellement sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public ou sur la totalité d'une construction annexe (garage, abris de jardin, véranda, auvent...), de faible hauteur.

ARTICLE UC 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

Tous les affouillements sont limités à 1,5 mètres quelle que soit l'utilisation du sol. Néanmoins, ils peuvent être supérieurs sur une surface de 25 m² pour la création de caves. Les exhaussements sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1 mètre. Les enrochements sont interdits.

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

Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

Les interventions sur les structures en restanques doivent être exceptionnelles et doivent faire l'objet d'un permis de construire si elles sont modifiées de plus de 70 cm de l'existant. Le permis de construire n'est pas obligatoire si elles sont refaites à l'identique. Par ailleurs, une restanque ne peut pas mesurer plus de 1,80 mètres de hauteur.

2. Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

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

Dans l'ensemble de la zone UC, les espaces perméables doivent représenter à minima 80 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima 2/3 est traité en espace vert de pleine terre.

3. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4. Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au document graphique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les modalités fixées à l'article 17 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

ARTICLE UC 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	2 places de stationnement par logement. Pour les opérations supérieures à 5 logements : au moins 50 % des places en sous-sol, sauf impossibilité technique.
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Habitation	1 place de stationnement par logement, dont 50 % à destination des vélos
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> :

	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher

Le stationnement commandé (places en enfilade nécessitant la manœuvre préalable d'un véhicule) n'est pas autorisé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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 et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 5 mètres de largeur.

Les impasses privées seront limitées à 60 mètres de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5 % sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération n'aura qu'un seul accès sur les voies publiques, il en va de même pour les divisions foncières et sur terrains nus, et ce quel que soit le nombre de lots créés.

ARTICLE UC 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement autonome conformes sont obligatoires. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé.

Afin d'assurer la protection des nappes d'eaux souterraines, le traitement des eaux domestiques par les installations d'assainissement individuelles doit permettre en permanence l'infiltration des eaux traitées par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Il est interdit de rejeter l'effluent de sortie des dispositifs de pré-traitement et de traitement dans les systèmes collectifs d'évacuation des eaux usées ou pluviales, les milieux hydrauliques superficiels ou les fossés, les puits, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles.

Par dérogation, les rejets en sous-sol d'eaux usées traitées par tout dispositif de traitement vers un puits d'infiltration pourront être admis après avoir été dûment justifiés et soumis à l'approbation du SPANC et de la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Les rejets en milieu hydraulique superficiel ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel, par exemple dans le cas d'une réhabilitation difficile afin d'éviter une insalubrité de l'immeuble concerné, ou dans le cas d'un terrain soumis à mouvement de terrain.

Il devra être démontré qu'aucune autre solution n'est envisageable (réutilisation des eaux usées traitées, irrigation superficielle du terrain, etc.).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, l'autorisation sera soumise à l'approbation du SPANC, de la commune, du propriétaire et gestionnaire du milieu récepteur aux conditions suivantes :

- La filière de traitement proposée sera agréée et présentera des performances environnementales compatibles avec un rejet direct en milieu superficiel,
- Un traitement UV de finition sera ajouté au dispositif,
- Un suivi de la qualité des eaux rejetées sera mis en place grâce à la réalisation annuelle d'une analyse par un laboratoire agréé
- Un contrat d'entretien sera souscrit par le propriétaire afin d'assurer la pérennité de la qualité sanitaire et environnementale du rejet ; le carnet de suivi et d'entretien de l'installation sera présenté lors du contrôle du SPANC qui aura lieu tous les 3 ans.

Après avis favorable du SPANC, la dérogation sera accordée par la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Lors de travaux ayant un impact sur les systèmes d'évacuation et d'épandage et/ou de leur dimensionnement sur des constructions existantes déjà équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, un diagnostic des systèmes d'évacuation et d'épandage doit être effectué préalablement au projet et, le cas échéant, leur remplacement sera autorisé.

Les eaux de nettoyage des filtres (exception faite des filtres à cartouches) doivent être impérativement évacuées au réseau public d'eaux usées avec un débit limité à 2,5 l/s.

Selon l'article R.1331-2 du Code de la santé publique, il est interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif. Par dérogation à cette règle, conformément à l'article L.1331-10, les vidanges peuvent être autorisées par le Service public d'assainissement collectif dans le respect des prescriptions de l'article 6.1 du règlement intercommunal.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux de piscine sont gérées dans le respect des dispositions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles doivent veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Elles doivent prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales de ruissellement.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de

rétenion. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétenion avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétenion des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans ce cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ pour les nouvelles constructions ou les extensions supérieures à 30 m², dont la surface de toiture ne dépasse pas 100 m². Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à l'espace réservé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X

primaire, secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations en limite séparative peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 50 % maximum.

ARTICLE UE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres à l'acrotère ou 10,5 mètres au faîtage.

En cas de toiture végétalisée, la hauteur pourra être augmentée de 50 cm.

ARTICLE UE 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

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

Les annexes isolées devront avoir une similarité d'aspect avec les constructions principales.

2. Façades

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

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales

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

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs et équipés de volets à lames. Ils devront respecter une distance de 3 mètres des limites séparatives.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

3. Coloration

Les murs et enduits doivent être teintés dans la masse, ou la dernière couche pourra recevoir un badigeon de chaux grasse.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints. L'emploi du vernis est interdit...

Sont interdit 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, agglomérée, etc.

4. Toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33 % ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment... Elles peuvent être végétalisées.

5. Superstructures

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

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques seront intégrées aux combles.

6. Enseignes

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

7. Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 50 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs bahuts doivent permettre la libre circulation de la petite faune et prévoir des ouvertures à la base du mur (20 cm de large par 10 cm de haut), tous les 20 mètres de linéaire.

Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 mètres minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5 % maxi entre la voie et le portail. Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

8. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions. Ils devront être le plus discrets possibles et être placés préférentiellement sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public ou sur la totalité d'une construction annexe (garage, abris de jardin, véranda, auvent...), de faible hauteur.

ARTICLE UE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les espaces verts collectifs devront couvrir au moins 15 % de l'unité foncière.

ARTICLE UE 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement à créer doivent être proportionnées à l'activité et l'usage des constructions sans pouvoir être inférieure à 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher créée.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

ARTICLE UE 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

Si la construction n'est pas desservie directement ou indirectement par le réseau public d'assainissement collectif, cette dernière devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans ce cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond aux zones d'activités commerciales. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UFa, correspondant aux activités commerciales existantes
- Le secteur UFb, correspondant aux activités commerciales à dominante horticole existante

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (UFb)	X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X (UFb)	X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (UFa)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des	Industrie		X
	Entrepôt		X

secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	X (UFb)	X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE UF 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées ci-après.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les caravanes et camping cars isolées.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping cars.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les affouillements du sol à l'exception de ceux visés ci-après.
- La démolition des constructions sans permis de démolir.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans l'ensemble de la zone UF :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions nouvelles et installations autorisées dans la zone.

Dans le secteur UFa :

- Les constructions autorisées dans le secteur, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitations avoisinantes et de s'implanter dans les volumes des locaux commerciaux existants.

Dans le secteur UFb :

- Les constructions et aménagements horticoles destinés à la culture.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises dans le secteur, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par local.
- Les constructions à destination de restauration, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par local.
- Les constructions de bureaux.
- Les ombrières photovoltaïques, dans la limite de 800 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, doivent respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux limites séparatives et 10 mètres pour les extensions.

Des implantations en limite séparative peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UF 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de :

Dans le secteur UFa : non réglementé

Dans le secteur UFb, l'emprise au sol maximale des constructions varie selon leur destination :

- Pour les constructions et aménagements horticoles destinés à la culture : 35 %
- Pour les constructions et extensions à usage de commerces et d'activités de service autorisées dans le secteur : 3 %
- Pour les constructions de bureaux : 3 %
- Les ombrières sont limitées à 800 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière. Toutefois, lorsqu'elles sont destinées à supporter des dispositifs photovoltaïques, elles n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Les dispositions réglementaires précédentes relatives à l'emprise au sol sont cumulables entre elles.

ARTICLE UF 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale frontale des constructions ne doit pas excéder :

Dans le secteur UFa : non réglementé

Dans le secteur UFb : 6 mètres à l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente ou 6,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

ARTICLE UF 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

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

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.

2. Façades

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

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.

Les enduits doivent être teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux.

Les couleurs doivent être choisies dans la palette disponible en mairie, allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.

Les bardages en bois doivent avoir un aspect bois naturel.

3. Toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33 % ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Elles pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions. Elles peuvent être végétalisées. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

4. Superstructures

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction et respecter les distances minimales inscrites à l'article UF 4.

5. Locaux commerciaux

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

6. Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 70 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs bahuts doivent permettre la libre circulation de la petite faune et prévoir des ouvertures à la base du mur (20 cm de large par 10 cm de haut), tous les 20 mètres de linéaire.

Les murs de clôtures en limites séparatives sont limités à 1,80 mètres. Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5 mètres de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 mètres minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5 % maxi entre la voie et le portail

Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

7. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Pour les constructions neuves, ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions.

Sur les constructions existantes, ils pourront être installés en superposition de toiture.

Les dispositifs devront être le plus discrets possibles et être placés préférentiellement sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public ou sur la totalité d'une construction annexe (garage, abris de jardin, véranda, auvent...), de faible hauteur.

Dans le secteur UFb, les ombrières sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement immédiat. Une autorisation d'urbanisme est nécessaire avant tout début de travaux.

ARTICLE UF 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

Les interventions sur les structures en restanques doivent être exceptionnelles et doivent faire l'objet d'un permis de construire si elles sont modifiées de plus de 70 cm de l'existant. Le permis de construire n'est pas obligatoire si elles sont refaites à l'identique. Par ailleurs, une restanque ne peut pas mesurer plus de 1,80 mètres de hauteur.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

1. Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

Les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Dans le secteur UFa, les espaces perméables doivent représenter à minima 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima la moitié est traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UFb, les espaces perméables doivent représenter à minima 60 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima la moitié est traité en espace vert de pleine terre.

2. Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au document graphique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les modalités fixées à l'article 17 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

ARTICLE UF 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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 et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 5 mètres de largeur.

Les impasses privées seront limitées à 60 mètres de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5 % sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

Toute opération n'aura qu'un seul accès sur les voies publiques.

ARTICLE UF 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles doivent veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Elles doivent prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales de ruissellement.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans ce cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ pour les nouvelles constructions ou les extensions supérieures à 30 m², dont la surface de toiture ne dépasse pas 100 m². Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Il s'agit de la zone touristique composée notamment du Club Med.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UT 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (UTb)	X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques	X (UTa et UTb)	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X (UTb)	X
	Centre de congrès et d'exposition		X

tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
-----------	------------------------------------	--	---

ARTICLE UT 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans le secteur UTa :

- les constructions à usage de stationnement, d'accueil et de gardiennage, d'équipements sportifs et leurs annexes, d'équipements collectifs et leurs annexes
- les constructions à usage d'hébergement liées et nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'occupation principale de la zone UT

Dans le secteur UTb :

- les constructions à usage d'hébergement, de loisirs, d'accueil et d'équipement touristique, de stationnement
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat liés à l'activité touristique
- les constructions à usage de bureaux et services liés aux activités de la zone

Dans le secteur UTc :

- les constructions à usage de sport, de jeux, de loisirs et d'animation

ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UT 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de :

Dans le secteur UTa : 10 %

Dans le secteur UTb : 80 %

Dans le secteur UTc : 1 %

ARTICLE UT 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale frontale des constructions ne doit pas excéder :

Dans le secteur UTa : 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UTb : 9 mètres à l'égout du toit avec possibilité de construire jusqu'à 12 mètres sur 60 % de l'emprise du sol des bâtiments et jusqu'à 18,5 mètres sur 35 % d'emprise au sol.

Dans le secteur UTc : 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UT 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles ou les réparations devront 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.

ARTICLE UT 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

1. Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au document graphique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les modalités fixées à l'article 17 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

ARTICLE UT 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Un seul accès sur la voie publique pour l'ensemble de la zone est autorisé.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UT 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Dans le cas de nouveau projet (sans distinction de la destination ou de la nature du projet), une étude hydrogéologique devra être réalisée afin de compenser la création de nouvelle surface imperméabilisée et réfléchir à la gestion des eaux pluviales concernant les surfaces imperméabilisées existantes (compensation à hauteur de 50 % des surfaces imperméabilisées existantes, notamment le stationnement), en respectant un cubage de 100 L / m² de surfaces imperméabilisées.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à l'espace réservé pour les activités économiques. Elle comprend cinq secteurs :

- Le secteur UZa dédié aux activités artisanales, de services et tertiaires d'Opio Center
- Le secteur UZb dédié à la résidence seniors et de services
- Le secteur UZc pour le Moulin de la Brague
- Le secteur UZd pour le secteur d'activités économiques et touristique de La Foucarde
- Le secteur UZe pour le secteur d'activités au pied du village

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UZ 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (UZc / UZd)	X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement	X (UZb)	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (UZc et UZd)	X
	Restauration	X (UZa / UZc / UZd / UZe)	X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma		X
	Hôtels	X (UZc / UZd / UZe)	X
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X (UZc)	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X (UZe)	X
	Salles d'art et de spectacles	X (UZc / UZd)	X
	Equipements sportifs		X
	Lieux de culte		X

	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X (UZd)	X
	Entrepôt	X (UZc / UZd)	X
	Bureau	X (UZa / UZc / UZd)	X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE UZ 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées hormis celles mentionnées ci-après.
- La création, l'implantation ou l'exploitation de distilleries à vocation agricole, artisanale, industrielle ou commerciale
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les caravanes et camping cars isolées.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping cars.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées ci-après.
- Les serres
- Les affouillements du sol à l'exception de ceux visés ci-après.
- La démolition des constructions sans permis de démolir.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans l'ensemble de la zone UZ :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au gardiennage, au fonctionnement de l'occupation principale, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus dans la limite de 80 m² de surface de plancher et dans la limite de 1 logement par opération d'ensemble.

Dans le secteur UZa :

- Les installations classées uniquement soumises à déclaration, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi qu'à leur desserte.

Dans le secteur UZb :

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient liées aux résidences seniors avec services ainsi que les constructions à usage de stationnement en lien avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument

autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

- Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur UZc :

- Les installations classées, uniquement soumises à déclaration, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone et son environnement.
- Les constructions et aménagements à destination de musée, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et qu'il ne s'agisse pas de l'activité principale du secteur.
- Les constructions à usage d'entrepôt, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, et qu'il ne s'agisse pas de l'activité principale du secteur.
- Les constructions et aménagements liées aux commerces et activités de services autorisés dans la zone, à condition d'être directement liée à la vocation agricole et oléicole du Moulin.

Dans le secteur UZd :

- Les constructions et aménagements à destination de musée ou liés au secteur de l'éco-tourisme, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et qu'il ne s'agisse pas de l'activité principale du secteur.
- Les constructions à usage industriel, à condition de ne pas présenter de nuisances sonores et olfactives pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'entrepôt, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, et qu'il ne s'agisse pas de l'activité principale du secteur.
- Les constructions à usage de commerces et de services, à condition d'être liées au secteur de la parfumerie.

Dans le secteur UZe :

- Les constructions à usage d'habitation, dans le volume bâti existant, en cas de cessation d'activité.
- Les constructions à usage de clinique médicale, dans la limite du volume bâti existant.

ARTICLE UZ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Des implantations en limite séparative peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UZ 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

Dans les secteurs UZa et UZb : 35 %

Dans le secteur UZc : 45 %

Dans le secteur UZd : 30 %

Dans le secteur UZe : 12 %

ARTICLE UZ 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZa :

- Les constructions ne doivent pas dépasser 7,5 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UZb :

- 12 mètres, sans dépasser R+3, à condition que la façade du 3^{ème} étage soit réalisée en retrait des façades des niveaux inférieurs de l'immeuble. L'angle choisi sera de 60° maximum au nu de la façade du niveau inférieur. Tout débord de toiture ou casquette ne devra pas dépasser l'angle résultant des 60°.
- La hauteur frontale sera mesurée à + 0,30 mètre du point le plus haut de l'emprise de la construction.

Dans les secteurs UZc et UZd :

- 9 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres à l'acrotère ou 10,5 mètres au faîtage.
- Les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.
- En cas de toiture végétalisée, la hauteur pourra être augmentée de 50 cm.

Dans le secteur UZe :

- 6 mètres à l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente ou 6,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

ARTICLE UZ 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

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

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.

2. Façades

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

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.

Les enduits doivent être teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux.

Les couleurs doivent être choisies dans la palette disponible en mairie, allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.

Les bardages en bois doivent avoir un aspect bois naturel.

Dans le secteur UZd, les bâtiments de type industriel doivent présenter un aspect architectural de qualité et être construits en matériaux traditionnels. Les longueurs des façades sont limitées à 20 mètres maximum.

3. Toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33 % ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Elles pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions. Elles peuvent être végétalisées. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

4. Ouvertures

Pour les constructions contemporaines, elles pourront être composées de baies vitrées plus larges que hautes.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc. seront en bois pour les constructions traditionnelles. Les constructions contemporaines pourront comporter des menuiseries en PVC ou aluminium tout en étant en harmonie avec le style architectural global de la construction.

5. Superstructures

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction et respecter les distances minimales inscrites à l'article UZ 4.

6. Locaux commerciaux

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

7. Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 70 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres. Ils sont obligatoirement doublés d'écrans végétaux.

Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

8. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions. Ils devront être le plus discrets possibles et être placés préférentiellement sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public ou sur la totalité d'une construction annexe (garage, abris de jardin, véranda, auvent...), de faible hauteur.

Les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire sont obligatoires pour les nouvelles constructions.

ARTICLE UZ 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La zone de 15 mètres comprise entre la RD et les constructions devra être complètement arborée. Les aires de stationnement sont autorisées dans la bande de recul à condition d'être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

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

Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

Les interventions sur les structures en restanques doivent être exceptionnelles et doivent faire l'objet d'un permis de construire si elles sont modifiées de plus de 70 cm de l'existant. Le permis de construire n'est pas obligatoire si elles sont refaites à l'identique. Par ailleurs, une restanque ne peut pas mesurer plus de 1,80 mètres de hauteur.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

1. Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

Les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Dans les secteurs UZa et UZb, les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UZc, les espaces perméables doivent représenter à minima 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima la moitié est traité en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs UZd et UZe, les espaces perméables doivent représenter à minima 60 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont à minima la moitié est traité en espace vert de pleine terre.

2. Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au document graphique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les modalités fixées à l'article 17 des dispositions générales du règlement s'appliquent.

ARTICLE UZ 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	<u>Logement</u> : 1 place de stationnement par logement de gardiennage 2 places de stationnement par logement dans le secteur UZe <u>Hébergement</u> : 0,5 place de stationnement par appartement et le stationnement lié au fonctionnement de la résidence seniors
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher. <u>Restauration</u> : 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant. <u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher <u>Hôtels</u> : 1,5 places de stationnement par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Locaux et bureaux accueillant du public</u> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher. <u>Salle d'art et de spectacle</u> : 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<u>Industrie :</u> 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Entrepôt :</u> 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
	<u>Bureau :</u> 2 places pour 100 m ² de surface de plancher

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Habitation	1 place de stationnement par logement, dont 50 % à destination des vélos
Commerces et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail :</u> 1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos
	<u>Restauration :</u> 1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos
	<u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u> 1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos
	<u>Hôtels :</u> 1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	1 place pour 100 m ² de surface de plancher, dont 30 % à destination des vélos

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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 et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 5 mètres de largeur.

Les impasses privées seront limitées à 60 mètres de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5 % sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

Toute opération n'aura qu'un seul accès sur les voies publiques.

ARTICLE UZ 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles doivent veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Elles doivent prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales de ruissellement.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans ce cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ pour les nouvelles constructions ou les extensions supérieures à 30 m², dont la surface de toiture ne dépasse pas 100 m². Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

3 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (sous condition)	
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X

primaire, secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mentionnées à l'article 12 des dispositions générales du règlement et annexées au dossier de PLU.
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole.
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Dans les sites de restanques et en pente, uniquement les occupations et utilisations du sol qui respectent le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations doivent être limités au strict minimum,
 - Les dénivelés doivent être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes, ou limités à 1,80 mètres en cas de nouvelles restanques,
 - Les murs de soutènement doivent être en pierre et limités à 1,80 mètres de hauteur,
 - L'implantation des constructions doit être adaptée au principe des restanques.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, pouvant être divisées en plusieurs volumes mais devant être regroupées les uns des autres dans un rayon de 50 mètres. Les serres et tunnels ne comptabilisent pas d'emprise au sol.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher et les annexes qui s'y rapportent dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une seule annexe non contiguë à l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil journalier agro-touristique, sous réserve d'être directement liées à la vocation agricole et de ne pas lui porter atteinte.
- Les constructions et installations nécessaires à la vente directe de produits, directement en lien avec l'activité agricole sur place.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale existante soit d'un minimum de 40 m²,
 - Que la surface de plancher des extensions soit limitée à 30 % de la surface initiale,

- Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscines, 180 m².
- De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes et piscines des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale de la construction d'habitation existante soit d'un minimum de 70 m²,
 - Que l'emprise au sol des annexes et piscines n'excède pas 60 m²,
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscine, 180 m².
 - Que les annexes et piscines soient situées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.
 - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site.
 - Que la piscine soit directement liée à une construction existante et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

Dans l'ensemble de la zone A :

- 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage agricole.
- 6 mètres à l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère, pour les constructions à usage d'habitations.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage pour les annexes liées à l'habitation.

ARTICLE A 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels. L'architecture propre aux bâtiments agricoles doit s'intégrer au paysage et à l'environnement proche. Les bâtiments d'activités agricoles doivent présenter un aspect architectural de qualité et seront réalisés avec des matériaux traditionnels. Les longueurs de façades sont limitées à 20 mètres maximum.

Les affouillements sont limités à 1,5 mètres. Les exhaussements sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1 mètre. Les enrochements sont interdits.

Les conditions d'implantation des constructions dans les sites de restanques restent applicables en toutes circonstances.

Les abris de jardins doivent être conçus comme des cabanons traditionnels, type provençal.

ARTICLE A 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Tel que prévu à l'article 17 des dispositions générales du règlement, une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire dans le cas d'un abattage d'arbre.

ARTICLE A 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance de l'exploitation. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE A 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement autonome conformes sont obligatoires. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé.

Afin d'assurer la protection des nappes d'eaux souterraines, le traitement des eaux domestiques par les installations d'assainissement individuelles doit permettre en permanence l'infiltration des eaux traitées par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Il est interdit de rejeter l'effluent de sortie des dispositifs de pré-traitement et de traitement dans les systèmes collectifs d'évacuation des eaux usées ou pluviales, les milieux hydrauliques superficiels ou les fossés, les puits, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles.

Par dérogation, les rejets en sous-sol d'eaux usées traitées par tout dispositif de traitement vers un puits d'infiltration pourront être admis après avoir été dûment justifiés et soumis à l'approbation du SPANC et de la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Les rejets en milieu hydraulique superficiel ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel, par exemple dans le cas d'une réhabilitation difficile afin d'éviter une insalubrité de l'immeuble concerné, ou dans le cas d'un terrain soumis à mouvement de terrain.

Il devra être démontré qu'aucune autre solution n'est envisageable (réutilisation des eaux usées traitées, irrigation superficielle du terrain, etc.).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, l'autorisation sera soumise à l'approbation du SPANC, de la commune, du propriétaire et gestionnaire du milieu récepteur aux conditions suivantes :

- La filière de traitement proposée sera agréée et présentera des performances environnementales compatibles avec un rejet direct en milieu superficiel,
- Un traitement UV de finition sera ajouté au dispositif,
- Un suivi de la qualité des eaux rejetées sera mis en place grâce à la réalisation annuelle d'une analyse par un laboratoire agréé
- Un contrat d'entretien sera souscrit par le propriétaire afin d'assurer la pérennité de la qualité sanitaire et environnementale du rejet ; le carnet de suivi et d'entretien de l'installation sera présenté lors du contrôle du SPANC qui aura lieu tous les 3 ans.

Après avis favorable du SPANC, la dérogation sera accordée par la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Lors de travaux ayant un impact sur les systèmes d'évacuation et d'épandage et/ou de leur dimensionnement sur des constructions existantes déjà équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, un diagnostic des systèmes d'évacuation et d'épandage doit être effectué préalablement au projet et, le cas échéant, leur remplacement sera autorisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans le cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ pour les nouvelles constructions ou les extensions supérieures à 30 m², dont la surface de toiture ne dépasse pas 100 m². Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Autres réseaux

Non réglementé.

4 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N délimite les zones naturelles et forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur qualité, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- De l'existence d'une exploitation forestière,
- De leur caractère d'espace naturel,
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- De la nécessité de prévenir les risques naturels.

La zone N comprend cinq secteurs :

- Le secteur Ng correspond à l'espace de loisir golfique,
- Le secteur NL correspond à l'aire de loisirs au bord de la RD3, à proximité du carrefour du Piol,
- Le secteur Np, à forte valeur paysagère et/ou patrimoniale,
- Le secteur Nt correspond au camping.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans la zone sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X (sous condition)	
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X (Np / Nt)	X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma		X
	Hôtels	X (Np)	X
	Autres hébergements touristiques	X (Nt)	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé		X

	et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X (Ng)	X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X (NL)	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU. La règle la plus stricte s'impose.

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions de toutes servitudes :

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mentionnées à l'article 12 des dispositions générales du règlement et annexées au dossier de PLU.
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs évoqués à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et constituer une annexe à l'habitation principale.
- Dans les sites de restanques et en pente, uniquement les occupations et utilisations du sol qui respectent le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations doivent être limités au strict minimum,
 - Les dénivelés doivent être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes, ou limités à 1,80 mètres en cas de nouvelles restanques,
 - Les murs de soutènement doivent être en pierre et limités à 1,80 mètres de hauteur,
 - L'implantation des constructions doit être adaptée au principe des restanques.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Ng, NL, Np et Nt :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations forestières, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, pouvant être divisées en plusieurs volumes.
- Les cimetières
- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement autorisées avant l'approbation du PLU, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale existante soit d'un minimum de 40 m².
 - Que les extensions soient limitées à 40 m² de surface de plancher, réalisées en une seule fois.
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscines, 180 m².
- Les annexes et piscines des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que les annexes et piscines soient limitées à 10 % de l'emprise au sol totale initiale de l'unité foncière, sans dépasser un total de 60 m² d'emprise au sol.
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscines, 180 m².
 - Que les annexes et piscines soient situées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de la construction principale.
 - Que les piscines soient directement liées à une construction existante et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³.

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation du golf en continuité ou à proximité immédiate du bâti existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant avant l'approbation du PLU.

Dans le secteur NL :

- Les constructions et aménagements nécessaires et liés aux sports et aux loisirs verts dans une limite de 200 m² d'emprise au sol.
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées, à condition de ne pas générer d'emprise au sol

Dans le secteur Np :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale existante soit d'un minimum de 50 m².
 - Dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale, réalisable en une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, 180 m².

Dans le secteur Nt :

- Les constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation du camping.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de secteur Nt : Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées et 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Dans le secteur Nt, les constructions liées au camping doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées.

2. Par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Nt :

- Les nouvelles constructions (mobil-homes), les constructions de services et les aménagements et installations liés aux activités du camping doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les bâtiments techniques (entrepôts, garage...) liés aux activités du camping doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone : Non réglementé

Dans le secteur NL : Les ombrières, lorsqu'elles sont destinées à supporter des dispositifs photovoltaïques, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE N 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit pour toutes les constructions.

La hauteur frontale des annexes est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les extensions des constructions existantes autorisées dans la zone sont limitées à 7,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur NL : La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les extensions des constructions existantes autorisées dans la zone doivent respecter le style architectural du bâtiment principal.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Dans le secteur NL : les ombrières, photovoltaïques ou non, sont autorisées sur les espaces de stationnement.

Dans le secteur Np : les extensions des constructions existantes autorisées doivent respecter le style architectural du bâtiment principal.

Dans le secteur Nt : les bâtiments techniques liés aux activités du camping doivent présenter un aspect architectural de qualité et être réalisés avec des matériaux traditionnels. Les longueurs de façades sont limitées à 20 mètres maximum.

ARTICLE N 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés.

ARTICLE N 9 - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 10 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et de la destination des constructions.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone est interdite.

ARTICLE N 11 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant ou projeté, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement autonome conformes sont obligatoires. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé.

Afin d'assurer la protection des nappes d'eaux souterraines, le traitement des eaux domestiques par les installations d'assainissement individuelles doit permettre en permanence l'infiltration des eaux traitées par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Il est interdit de rejeter l'effluent de sortie des dispositifs de pré-traitement et de traitement dans les systèmes collectifs d'évacuation des eaux usées ou pluviales, les milieux hydrauliques superficiels ou les fossés, les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles.

Par dérogation, les rejets en sous-sol d'eaux usées traitées par tout dispositif de traitement vers un puits d'infiltration pourront être admis après avoir été dûment justifiés et soumis à l'approbation du SPANC et de la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Les rejets en milieu hydraulique superficiel ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel, par exemple dans le cas d'une réhabilitation difficile afin d'éviter une insalubrité de l'immeuble concerné, ou dans le cas d'un terrain soumis à mouvement de terrain.

Il devra être démontré qu'aucune autre solution n'est envisageable (réutilisation des eaux usées traitées, irrigation superficielle du terrain, etc.).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, l'autorisation sera soumise à l'approbation du SPANC, de la commune, du propriétaire et gestionnaire du milieu récepteur aux conditions suivantes :

- La filière de traitement proposée sera agréée et présentera des performances environnementales compatibles avec un rejet direct en milieu superficiel,
- Un traitement UV de finition sera ajouté au dispositif,
- Un suivi de la qualité des eaux rejetées sera mis en place grâce à la réalisation annuelle d'une analyse par un laboratoire agréé
- Un contrat d'entretien sera souscrit par le propriétaire afin d'assurer la pérennité de la qualité sanitaire et environnementale du rejet ; le carnet de suivi et d'entretien de l'installation sera présenté lors du contrôle du SPANC qui aura lieu tous les 3 ans.

Après avis favorable du SPANC, la dérogation sera accordée par la commune dans le cadre des pouvoirs de police sanitaire du Maire.

Lors de travaux ayant un impact sur les systèmes d'évacuation et d'épandage et/ou de leur dimensionnement sur des constructions existantes déjà équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, un diagnostic des systèmes d'évacuation et d'épandage doit être effectué préalablement au projet et, le cas échéant, leur remplacement sera autorisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 100 L / m² de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En cas d'extension générant une imperméabilisation du sol inférieure à 30 m², le cubage sera calculé uniquement sur la nouvelle surface imperméabilisée. Dans le cas contraire, il sera calculé sur l'ensemble de la construction existante et ses extensions.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire, d'un volume minimum de 3 m³ pour les nouvelles constructions ou les extensions supérieures à 30 m², dont la surface de toiture ne dépasse pas

100 m². Au-delà de ces 100 m² de toiture, le volume de récupération est augmenté à hauteur de 10 % de la superficie de la toiture. En cas de toit-terrasse, il sera placé de préférence au-dessus.

3. Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc..) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.