



COMMUNE DE DRAP
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Etabli par CPNU - Novembre 2012
54 rue Rossini - 06000 Nice

PROJET ARRÊTÉ LE : 3 MAI 2012	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 27/08/12 AU 27/09/12	
APPROBATION LE : 29/11/2012	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I : ZONE UA	13
CHAPITRE II : ZONE UB	21
CHAPITRE III : ZONE UC	31
CHAPITRE IV : ZONE UD	37
CHAPITRE V : ZONE UE	45
CHAPITRE VI : ZONE UZ	51
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	57
CHAPITRE I : ZONE IIAU	59
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	61
CHAPITRE I : ZONE A.....	63
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	69
CHAPITRE I - ZONE N	71
CHAPITRE II : ZONE Nc	75

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Drap (Alpes-Maritimes).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal sans que cette liste soit limitative :

- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme,
- le règlement sanitaire départemental,
- les articles L.111-9 et L.111-10 du code de l'Urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'Urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- les articles L.421-1 à L.421-8 du code de l'Urbanisme (champ d'application communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables),
- la loi d'orientation de la Ville du 3 juillet 1991.

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement :

- les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe,
- la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- la Loi SRU du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001,
- la directive territoriale d'aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et son décret d'application du 9 juin 2004,
- la loi n° 2005 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement,
- les engagements portés au travers les Lois « Grenelle I et II », la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi n° 201-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, ainsi que les textes réglementaires qui en sont issus.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 3A et 3B.

3.1 - Zones urbaines : les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont au nombre de 6:

- la zone UA,
- la zone UB avec deux secteurs UBa et UBb, ce dernier comprenant deux sous-secteurs UBb1 et UBb2,
- la zone UC,
- la zone UD avec trois secteurs UDa, UDb et UDc, le secteur Uda étant composé de deux sous-secteurs Uda1 et Uda2,
- la zone UE avec quatre secteurs UEa, UEb, UEp et UEs, le secteur UEs étant composé de deux sous-secteurs UEs1 et UEs2,
- la zone UZ.

3.2 - Zones à urbaniser ou zones IIAU auxquelles s'applique les dispositions du titre III.

3.3 - Zone agricole ou zone A à laquelle s'applique les dispositions du titre IV.

3.4 - Zone naturelle ou zone N à laquelle s'applique les dispositions du titre V. Elles sont au nombre de deux : la zone naturelle N avec un secteur NI, et la zone d'extraction de matériaux Nc.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés dans la mesure où selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme au plan local d'urbanisme, ou sont neutres par rapport audit plan local d'urbanisme.

S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 3 juin 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, ne sont pas applicables sur la commune de Drap (arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 1999).

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

6.1 - Risques sismiques :

Le territoire couvert par la commune de Drap est situé dans une classe de sismicité 4, telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

En conséquence, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

6.2 - Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain.

Les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées aux annexes n° 6.2.3.A et 6.2.3.C du dossier de P.L.U.

6.3 - Plan de prévention des risques naturels d'inondation

Les zones soumises à des risques d'inondation relevant du plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées aux annexes n° 6.2.3.B et 6.2.3.D du dossier de P.L.U.

ARTICLE 7 - PROTECTION DES VALLONS ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

7.1 – Ouvrages hydrauliques

Les canaux et autres ouvrages hydrauliques doivent être entretenus et préservés de toute urbanisation nouvelle.

Sont autorisés sur ces ouvrages les travaux d'entretien et de gestion usuels; les travaux, installations et équipements d'intérêt général compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'altèrent qu'un minimum le caractère patrimonial de ces ouvrages.

7.2 – Vallons

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,

- les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des vallons.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

A l'exclusion des constructions concernées par un emplacement réservé et des constructions situées en zone de risque fort, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit par un sinistre et constitue une ruine, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identique à son état initial.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

La zone UA recouvre l'ensemble du centre historique et les hameaux des Arnulfs et d'Ourdan. Les constructions doivent y respecter le volume général et le caractère des constructions existantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UA 2,

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UA 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions et rénovations des constructions existantes à usage de moulin à huile (pression et trituration des olives),
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

De plus, en application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme, dans la zone UA, pour tout projet de construction supérieur à 500 m² de surface de plancher à vocation de logements, il sera exigé qu'un minimum de 35% de cette surface de plancher soit affectée à des logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Toute installation nouvelle ou réfection de réseaux sera réalisée en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter, à l'exception des balcons, à l'alignement des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial.

Les surélévations sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement proche et lointain et ne portent pas atteinte aux perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les toitures

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications des toitures du bâtiment initial. Les toitures doivent être en tuiles rondes. L'emploi de tout autre matériau est interdit.

Les toitures existantes en tuiles rondes de type canale de couleur terre cuite naturelle doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera autorisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit que de vieilles tuiles soient réemployées, soit que les tuiles proviennent d'une cuisson plus ou moins régulière d'une même argile.

Aucune couverture en terrasse n'est autorisée.

Le saillant de toiture sera constitué d'une génoise à deux rangs sans tir de mortier apparent.

Seules les cheminées (conduits de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Les lucarnes, les chiens assis et les jours zénithaux sont interdits. Les tabatières d'accès au toit sont autorisées.

2 - Les façades

Les façades seront obligatoirement enduites au mortier de chaux et sable, peintes au lait de chaux et teintées de couleur légère et neutre, en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits frottés fins ou lissés seront admis.

Les enduits ciment ainsi que les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

L'évacuation des eaux pluviales devra être placée verticalement.

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

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites au mortier de chaux, une peinture pourra être utilisée.

3 - Les ouvertures

La surface des ouvertures dans une façade doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines. Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants sauf pour les commerces en rez-de-chaussée.

Les portes seront en bois. Les volets, persiennes, fenêtres seront en bois ou en aluminium laqué. En dehors des ouvertures des greniers, les volets seront à lames rases (persiennes). Les volets en Z sont interdits.

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

4 - Les balcons

Les balcons filants sont interdits.

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 ou des consoles de pierres soutenant une plaque de pierre, de marbre ou d'ardoise.

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

5 - Les devantures

Tout projet de devanture doit être étudié en tenant compte de l'ensemble de la façade.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, 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 matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades tels que revêtements de céramique, grès cérame ou similaire ou d'employer une niche ou une fausse génoise séparant la partie commerciale des étages supérieurs.

Les grilles de protection et les volets roulants devront être situés à l'intérieur de la vitrine.

Les caissons lumineux sont interdits.

6 - Capteurs solaires

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

7 - Les climatiseurs

Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments, ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés dans les murs et équipés de volets à lames.

8 - Les compteurs EDF - GDF – EAU

Ils seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

9 - Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II : ZONE UB

Elle concerne des zones denses et comprend deux secteurs :

- UBa correspondant aux zones d'habitat dense du centre-ville,
- UBb pour le quartier de la Condamine, correspondant à l'ancienne Z.A.C, composé de deux sous-secteurs UBb1 et UBb2 de hauteurs différentes.

Le secteur UBa comprend un périmètre d'études édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB 2.

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UB 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme, dans le secteur UBa, pour tout projet de construction supérieur à 500 m² de surface de plancher à vocation de logements, il sera exigé qu'un minimum de 35% de cette surface de plancher soit affectée à des logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être 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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UBb, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou en retrait.

Dans ce même secteur, les constructions seront implantées à une distance minimale de la digue de 3 mètres à compter de la crête, côté rivière, de la digue.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois dans le secteur UBb, les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 4 mètres.

3 - Dispositions communes aux § 1 et 2

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 12 mètres dans le secteur UBa,
- 16 mètres dans le sous-secteur UBb1.
- 13 mètres dans le sous-secteur UBb2.

Toutefois dans le secteur UBa la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau de la voie publique jusqu'à l'égout du toit, lorsque :

- le terrain naturel est situé en contre-bas d'un mètre minimum de la voie publique qui le borde,

Et que

- la différence altimétrique entre la voie et le terrain naturel s'observe sur une longueur égale à 50% au minimum de la limite de propriété longeant la voie publique.

Dans ce cas précis, la hauteur frontale (ou différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé), ne pourra excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée en UBa.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise.

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

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à 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. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

2 - Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit jusqu'à une hauteur de 9 mètres, à l'exception des façades des constructions à usage d'équipement public qui pourront présenter plusieurs aplombs.

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

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

3 - Les ouvertures :

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

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

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, exceptionnellement en PVC.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou deux pentes (gouttereau sur rue), trois pentes maximum pour les bâtiments publics.

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

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics.

Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

11 - Les clôtures

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

Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement, et 1 place deux-roues par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour huit personnes pouvant être accueillies,
- pour les établissements hospitaliers et sanitaires, une place de stationnement pour trois lits.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

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

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

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les alignements d'arbres figurant au plan de zonage n°3B sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'équipements scolaires.

CHAPITRE III : ZONE UC

Elle concerne les zones d'habitat groupé.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole, y compris les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UC 2,

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UC 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être 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 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les garages peuvent être implantés :

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

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 4 mètres minimum.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines, dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition est sans objet pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des clôtures mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres.

Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions 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.

Les soutènements seront réalisés en pierre sèche ou en enrochements.

1 - Capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol entourés de végétaux.

2 - Les clôtures

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

Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et pour les engins à deux roues, une place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est

interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

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

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

CHAPITRE IV : ZONE UD

Zone d'habitat à dominante d'habitat individuel.

Il est créé trois secteurs de densités différentes.

- Uda, composé de deux sous-secteurs UDa1 et UDa2,
- UDb, secteur d'assainissement non-collectif,
- Udc, correspondant aux espaces paysagers sensibles de la DTA.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de garages collectifs, de caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les constructions à usage de commerce,
- les installations classées à l'exception de celles visées UD 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de résidences de tourisme,

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UD1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Les voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

Toutefois, ce minimum ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.

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

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales

Tout terrain où sera réalisé une construction, un lotissement ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales :

- d'une part, n'entraînent pas une aggravation des servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs, et
- d'autre part, puissent être admis dans le réseau naturel superficiel (fossés, vallons cours d'eau...) dans un réseau public de collecte lorsqu'il existe (caniveaux et fossés de drainage de chaussées, collecteurs d'eaux pluviales, etc...).

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous les branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimum au moins égale à :

- en secteur UDb : 1 000 m²,
- en secteur UDc : 1 500 m².

Ce minimum ne s'applique pas dans le cadre :

- de la création d'une annexe à une construction existante (garage, buanderie, abri de jardin...)
- de la réalisation d'une piscine, plans d'eau, bassins, etc...

Il n'est pas fixé de superficie minimum pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les garages peuvent être implantés :

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

Les ouvrages installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

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

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain, excepté en secteur UDc où celle-ci est ramenée à 20%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les serres ainsi que pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

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

La hauteur relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à 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. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

2 - Les façades

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse 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.

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

3 - Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales en terre cuite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les superstructures techniques peuvent être regroupées dans un seul volume bâti par bâtiment et ayant un aspect harmonieux avec l'ensemble du bâtiment et l'environnement.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les clôtures

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

Les brises vues sont interdits.

9 - Les murs de restanque

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement et pour les engins à deux roues, une place pour 50 m² de surface de plancher.

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

Dans le cas de réaménagement de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'en cas de création de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre en secteurs UDa2 et UDb. De même :

- 20% en secteur UDa1,
- 50% en secteur UDC.

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

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,25 dans le secteur UDa,
- 0,20 dans le secteur UDb,
- 0,15 dans le secteur UDC.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE V : ZONE UE

Zone d'équipements collectifs, elle comprend cinq secteurs de vocations et de hauteurs différentes :

- UEa : lycée au Fontanil,
- UEb : station d'épuration au Plan du Marquis,
- UEp : réaménagement du parking en centre-ville,
- UEs : zones d'activités sportives, avec de deux sous-secteurs UEs1 (stades Fontanil et Condamine) et UEs2 (tennis Plan du Marquis).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article UE2.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement ou à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui sont liées et nécessaires aux activités et installations existantes et autorisées dans la zone, à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- les constructions et les aires de stationnement indispensables aux constructions et installations admises dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs,

En outre :

- dans le secteur UEa, les constructions et les installations liées au lycée, y compris les logements et les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux.
- dans le secteur UEb, les constructions et les installations liées à la station d'épuration,
- dans le secteur UEp, les constructions et les installations liées au stationnement des véhicules légers,
- dans le secteur UEs :
 - les constructions et les installations liées aux activités sportives,
 - les constructions destinées à l'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités et installations autorisées dans le secteur,
 - les constructions destinées aux commerces et bureaux nécessaires au fonctionnement et à l'animation des activités et installations autorisées dans le secteur.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être 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 ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel

Eaux pluviales

Tout terrain où sera réalisé une construction ou, d'une manière générale, une surface imperméabilisée, devra être aménagé de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales :

- d'une part, n'entraînent pas une aggravation des servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs,
- et,
- d'autre part, puissent être admis dans le réseau naturel superficiel (fossés, vallons, cours d'eau...) ou dans un réseau public de collecte lorsqu'il existe (caniveaux et fossés de drainage de chaussées, collecteurs d'eaux pluviales, etc...).

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à :

- 3 mètres dans les secteurs UEp et UEs2,
- 4 mètres dans les secteurs UEa et UEb,
- 5 mètres dans le secteur UEs1.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'ensemble des limites séparatives de :

- 3 mètres dans les secteurs UEa et UEb,
- 3 mètres minimum dans les secteurs UEp et UEs2,
- 5 mètres minimum dans le secteur UEs1.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 18 mètres dans le secteur UEa,
- 9 mètres dans le secteur UEb.
- 7 mètres dans les secteurs UEp et UEs2,
- 5 mètres dans le secteur UEs1.

Toutefois dans le secteur UEs1, pour les constructions à usage d'équipements collectifs tels que les stades, tribunes, salles de sports, etc... la hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement, hormis pour les installations sportives extérieures, devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum en fonction de la configuration du terrain concerné.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Hormis dans le secteur UEp, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace vert.

Dans le secteur UEa, un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, hormis dans le secteur UEp.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI : ZONE UZ

Elle concerne les zones d'activités économiques.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOLS INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerces hormis celles visées à l'article UZ2,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UZ2
- les constructions à usage d'habitation légères et de loisirs,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stockage de véhicules et de caravanes, les garages collectifs,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UZ2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ2.

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UZ1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m²,
- les constructions à usage de logements de fonction à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m²,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition

qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et 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 UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés

et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

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

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne devra pas excéder une hauteur de 0,70 mètre à partir du sol naturel ou excavé.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdites les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc. ...).

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants.

Les capteurs solaires seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie.

Le mur-bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

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

Un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

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

Toutefois, toutes ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires dédiées au stationnement des véhicules lourds, ayant pour vocation le transport de voyageurs ou de marchandises.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I : ZONE IIAU

Zone d'urbanisation future stricte aux quartiers Carlin et Fontanil.

ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article AU 2.

ARTICLE IIAU 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions existantes,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les bassins de rétention.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : ZONE A

Zone agricole

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES DU SOL

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article A 2.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :
 - * les bâtiments d'exploitation destinés au stockage du matériel agricole, à l'entreposage, au conditionnement, à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation agricole, groupés dans un rayon de 50 mètres ; seuls les bâtiments liés à la vente de produits de l'exploitation pouvant déroger à cette règle pour être situés en proximité de voirie,
 - * les bâtiments d'élevage à l'exclusion des activités équestres et des chenils,
 - * les serres agricoles et les installations soumises à la réglementation des installations classées.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions liées au fonctionnement de l'activité agricole et dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total. La localisation ne devra pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables et sera située dans un rayon de 50 mètres des bâtiments existants.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès.

- Les bassins de rétention et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès de la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 mètres quand la hauteur du pied droit excède 5 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 mètres quand la hauteur du pied droit excède 5 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'accueil touristique est limitée à 200 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Zone naturelle.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article N 2.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bassins de rétention, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone,
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées. La surface de plancher totale de la construction ne doit pas excéder 200 m². Une seule extension est autorisée.
- les constructions à usage d'agro-pastoralisme.

En outre dans le secteur NI sont soumises à des conditions particulières les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un espace de loisirs sur le plateau de la chapelle Sainte Catherine.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD 2204.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur du bâtiment après aménagement ou extension ne doit pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doivent être réalisées en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II : ZONE Nc

Zone d'extraction de matériaux.

ARTICLE Nc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES DU SOL

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article Nc 2

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article Nc 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et installations classées qui sont liées à leur exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières, limitées à 100 m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE Nc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les

réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE Nc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE Nc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nc 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Nc 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Nc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.