

COMMUNE DE PEILLON

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

RÈGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	23 juin 2011
Arrêté le :	13 octobre 2016
Enquête publique :	du 17 mai 2017 au 30 juin 2017
Approuvé le :	22 mai 2018

Modifications	Mises à jour
Modification simplifiée n°1 – approuvée le	

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de PEILLON – Alpes-Maritimes



SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales	3
Lexique	9
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Zone UA	15
Zone UB	21
Zone UC	28
Zone UD	35
Zone UE	42
Zone UT	47
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones agricoles	55
Zone A	56
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones naturelles	61
Zone N	62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-26 : respect des préoccupations de l'environnement
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L.101-2, L.111-6, L.424-1, L.102-13, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'Urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - La loi relative au développement et à la protection de la montagne, du 9 janvier 1985
 - La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme
 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme¹, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **Une zone UA** pour l'urbanisation historique dense, qui comprend deux secteurs – UAa et UAb – correspondant respectivement au centre village et aux différents hameaux.
- **Une zone UB** pour les extensions des hameaux, qui comprend quatre secteurs : UBa à Borghéas, UBb à Sainte-Thècle, UBc à Borghéas supérieur et aux Moulins et un secteur UBs correspondant au secteur d'urbanisation concerné par un périmètre de protection des sources.
- **Une zone UC** pour les secteurs d'habitat de moyenne densité, qui comprend un secteur UCs correspondant au secteur d'urbanisation concerné par un périmètre de protection des sources.
- **Une zone UD** pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité.
- **Une zone UE** pour le secteur concerné par des activités économiques et artisanales.

¹ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

- **Une zone UT** réservée aux activités de restauration et l'hôtellerie – secteur UTa – et aux activités touristiques et notamment aux activités de camping – secteur UTb –.

Les zones agricoles, indiquées **zones A**, avec un secteur Ap pour les zones agricoles qui nécessitent une protection particulière, **ainsi qu'un sous-secteur App permettant la réalisation d'un parking public paysager pour desservir le village.**

Les zones naturelles, indiquées **zones N**, délimitant les espaces naturels ou boisés ne faisant l'objet d'aucune protection, et plusieurs secteurs :

- Un secteur NC pour les cimetières, comprenant les aménagements existants et leurs éventuelles extensions.
- Un secteur Ng correspondant à la carrière.
- Un secteur NL correspondant aux activités équestres.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones de risques (PPR inondation et mouvement de terrain).
- Les servitudes de mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

▪ Protection du patrimoine archéologique

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

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

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

▪ Zones de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres de la route départementale n°21 sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, figurant en annexe, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Peillon est situé dans une zone de sismicité n°4 (moyen). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} mars 2011).

▪ Zones de risques

Risques mouvements de terrains

La commune de Peillon fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvement de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral le 17 novembre 1999.

Les zones soumises à ces risques naturels sont mentionnées en annexe du présent dossier de PLU.

Risques d'inondation

La commune de Peillon fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation prescrit le 17 novembre 1999.

Les zones soumises à ces risques naturels sont mentionnées en annexe du présent dossier de PLU.

Risques technologiques

La commune de Peillon est également concernée par le risque technologique « Transport de marchandises dangereuses ».

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 8 – INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le document graphique par une étoile rouge pour les éléments architecturaux et un aplat de point vert pour les éléments paysagers.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les dispositions mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » fixent les règles applicables dans les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones.

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – REMPLACEMENT ET ABATTAGE DES ARBRES

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, les dits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

LEXIQUE

Accès :

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

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

Alignement :

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

Annexe :

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

Affouillement :

Opération de terrassement consistant à abaisser le niveau du sol naturel.

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de niveau 1 : arbres de haute futaie : pins d'Alep, chênes, tilleuls, etc.
- Arbres de niveau 2 : arbres de taille moyenne : oliviers, lauriers, cyprès, etc.

Bâtiment :

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,

- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Construction :

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme.

Contigu :

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Destination des locaux :

Affectation ou utilisation principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes :

- L'habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés par la définition de l'hébergement hôtelier.
- L'hébergement hôtelier : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classé, ou ayant vocation à l'être, de type d'hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les meublés donnés en location.
- Les bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement les fonctions telles que des activités de direction, gestion, études, conceptions, informatique, ingénierie, recherche et développement.
- Le commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessible à la clientèle, et leurs annexes.
- L'artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.
- L'industrie : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
- La fonction d'entrepôt : cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.

- L'exploitation agricole ou forestière : cette destination comprend notamment les locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille quand sa présence sur place est indispensable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Egout du toit :

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol :

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espace vert :

Espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être aménagé (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée...).

Exhaussement :

Opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Hauteur :

La hauteur frontale est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

La hauteur absolue d'une construction est mesurée en tous points des façades. Elle est égale à la différence d'altitude entre l'égout du toit (toiture en pente) ou la partie supérieure de la dalle (toiture terrasse) et le terrain naturel excavé apparent situé en aplomb.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Intérêt général :

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

Elle est la limite entre deux propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Service public :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Surface de plancher :

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière :

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme ²

² Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est dédiée aux activités touristiques.

Elle comprend deux secteurs : UTa et UTb, respectivement dédiés aux activités hôtelières et au camping de La Laune.

Elle est également partiellement soumise à des risques naturels de mouvements de terrain et d'inondations. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR mouvements de terrain et du PPR inondations en vigueur.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondation, sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UT 2,
- Les constructions et installations à destination de commerces,
- Les constructions à destination de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UT 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier, **à l'exception de celles indiquées à l'article UT2,**
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules...),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UT2.

Dans le secteur UTa :

- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL).

Dans le secteur UTb :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondations :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT 2 ci-dessous.

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

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

Dans les secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue », les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (pièce n°6 du dossier de PLU).

Dans le secteur UTa : les constructions agricoles à usage de stockage de matériel d'exploitation, dans la limite de 20 m² de SdP.

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

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

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

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

▪ Eaux usées

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

▪ **Eaux pluviales**

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Autres réseaux**

Les réseaux divers (électriques, numérique...) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ **Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UTa :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant.

Dans le secteur UTb :

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

- 12 mètres de l'axe de la RD 21
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) et les piscines peuvent s'implanter au minimum à 2,50 mètres de l'alignement des voies.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UTa :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le secteur UTb :

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

En outre, les bâtiments annexes (garages, remises, auvents, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 3,50 mètres.

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UTa :

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

Toutefois, pour les constructions destinées à l'hôtellerie, la hauteur maximale absolue est fixée à 9 mètres et 12 mètres en hauteur frontale.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 3 mètres

Dans le secteur UTb :

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

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

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

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

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

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

Les murs de soutènement devront être enduits ou parementés de pierres du pays ; ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture et le paysage environnant.

Pour les menuiseries, le blanc est interdit. Les volets et huisseries seront de la même teinte. Les murs d'encrochement de type cyclopéen sont interdits.

Dans le secteur UTa :

▪ Les façades

La pierre doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. La restauration par plaquettes en pierre mince est interdite. Seul le remplacement des parties détériorées par des pierres de même dimension, aspect et grain sera admis.

Les enduits existants seront restaurés dans leur aspect d'origine.

Les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduitstalochés ou redressés à la truelle seront admis.

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

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

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

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Elles seront en zinc. Tout autre matériau est interdit.

Les niches à compteur seront encastrées dans les façades et fermées avec un portillon en bois ou en métal.

▪ Les ouvertures

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

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. 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 à peindre (le blanc est interdit). Tout autre matériau est interdit.

▪ Les saillies

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

▪ Les toitures

Les toitures seront obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) ; toute toiture terrasse est interdite ; les couvertures doivent être en tuiles canales. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

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

La pose sur plaque sous tuile est autorisée sous réserve de ne pas être visible. La toiture devra être composée d'une alternance de tuile courant et de tuile couvert.

Les sous-faces des débords de toiture devront être traitées par voligeage de planches ou par raccord de génoise soigné.

▪ Superstructures

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

▪ Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

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

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

▪ Coloration

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

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes figurant dans la plaquette « Construire et aménager dans les Alpes-Maritimes » déposée en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

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

Les volets et huisseries seront de la même teinte.

Les teintes bleues et blanches sont à proscrire pour les piscines.

▪ Antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés, à condition d'être dissimulés de l'espace public.

Les climatiseurs seront également dissimulés ; aucune installation n'est admise en saillie.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 autorisées à l'article UT 2 : 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau et de services autorisées à l'article UT 2 : 1 place de stationnement automobile pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement automobile par unité d'hébergement.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement automobile pour 5 personnes accueillies.

Stationnement deux-roues :

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

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

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

▪ Surfaces minimales d'espaces verts

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau bâtiment devra être raccordé au réseau de fibre quand celui-ci existe.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme ³

³ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

Elle comprend un secteur Ap réglementant les espaces agricoles inscrits dans des sites naturels et paysagers remarquables.

Elle est partiellement soumise à des risques naturels de mouvements de terrain et d'inondations. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR mouvements de terrain et du PPR inondations en vigueur.

Elle comprend un sous-secteur App au sein du secteur Ap permettant la réalisation d'un parking « paysagé ».

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière,
- Les adaptations, réfections, surélévations et extension mesurée des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU, leurs annexes et les piscines non couvertes, dans la limite :
 - o d'une extension de 30 % de la surface de plancher existante,
 - o d'une surface de plancher maximale de 300 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m² pour les annexes et les piscines,
 - o sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
 - o à condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

Dans le sous-secteur App, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, uniquement à vocation de parking et de jeux d'enfants, à conditions d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation /artificialisation du sol.

Sont également autorisés les murs de soutènement liés aux occupations du sol autorisées dans le sous-secteur. Ils devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Dans les secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue », les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (pièce n°6 du dossier de PLU).

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

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

L'imperméabilisation des voies de desserte des constructions est interdite.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

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

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

▪ Eaux usées

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

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales

est interdite. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

▪ Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 12 mètres de l'axe de la RD 21
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau, bassins, etc... ne pourra excéder 2 mètres.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur des serres, mesurée au faîtage, ne devra pas excéder 5 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Toutefois, dans le sous-secteur App, la hauteur des aménagements et installations ne devra dépasser le niveau de la route RD 121, au droit de ce sous-secteur, afin de ne pas nuire aux vues vers et depuis le village.

En outre, dans le sous-secteur App, les murs de soutènement liés aux occupations du sol autorisées ne doivent pas dépasser 3 m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

– ANNEXE –

ELEMENTS REMARQUABLES

L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

Selon l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'identification des éléments du patrimoine remarquable de la commune est réalisée graphiquement, sur le plan de zonage du PLU, et fait l'objet d'une fiche descriptive qui permet de justifier les mesures de protection.

Initialement, ces mesures n'ont de valeur que de recommandation. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Dans certain cas néanmoins, des éléments de patrimoine remarquable nécessitent un niveau de protection plus fort, imposant des prescriptions aux demandeurs. Ce niveau de protection est alors indiqué dans la fiche et dans le règlement du PLU.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal – monuments historiques (classés ou inscrits), sites et monuments naturels...

NIVEAU DE PROTECTION

Type 1

Valeur uniquement de recommandation ; les travaux, installations et aménagements qui ont pour effet de supprimer ou modifier l'élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Type 2

L'élément identifié doit être préservé dans sa volumétrie d'origine. Les travaux, installations et aménagements à venir seront limités et ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

Type 3

Protection forte ; l'ensemble de l'élément identifié doit être préservé, mis en valeur et réhabilité dans son aspect originel et avec ses caractéristiques architecturales initiales.

Type 4

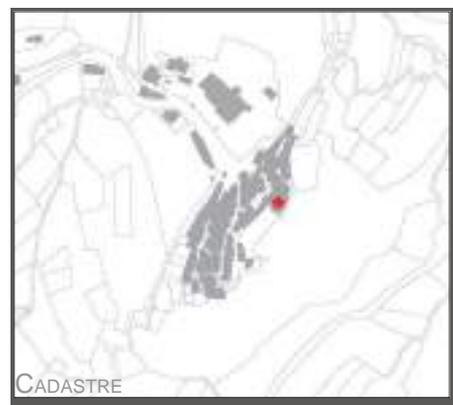
Préservation des ensembles naturels, végétation...

Arbres isolés : ils seront protégés en totalité. Si pour des raisons phytosanitaires, leur abattage s'avérerait indispensable, ils seront remplacés par des sujets identiques (hauteur, circonférence, espèce...)

Ensemble naturel : les caractéristiques géologiques de ces ensembles ainsi que leur environnement paysager seront protégés.

Cheminements : le tracé des cheminements identifiés devra être préservé et entretenu.

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
1	<i>Patrimoine religieux</i> Église Saint-Sauveur	A 591 Place de l'Église	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant dans le village	Type 1



N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
2	<i>Patrimoine religieux</i> Église Sainte-Thècle	B 525 Av. de l'Hôtel de Ville	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant dans le hameau	Type 1



N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
3	<i>Patrimoine religieux</i> Chapelle Saint-Joseph	C 97 Borghéas Inférieur	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant dans le hameau	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
4	<i>Patrimoine religieux</i> Chapelle Saint-Roch	A 448 Route du Vieux Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 2



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
5	<i>Patrimoine religieux</i> Oratoire de Borghéas	C 1180 225 bd de la Vallée	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant dans le hameau	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
6	<i>Patrimoine religieux</i> Oratoire de Châteauvieux	B 880 Route de Châteauvieux	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant dans le hameau	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
7	<i>Patrimoine religieux</i> Oratoire des Moulins	B 908 Ch. de Laghet	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant dans le hameau	Type 1



REPRÉSENTATION

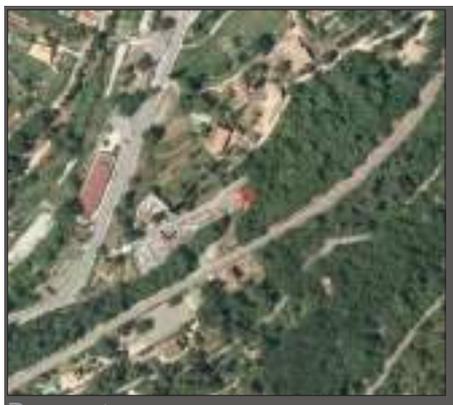


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
8	<i>Patrimoine religieux</i> Oratoire de la Merla	A 749 Route du Vieux Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune - Panorama	Type 1



REPRÉSENTATION

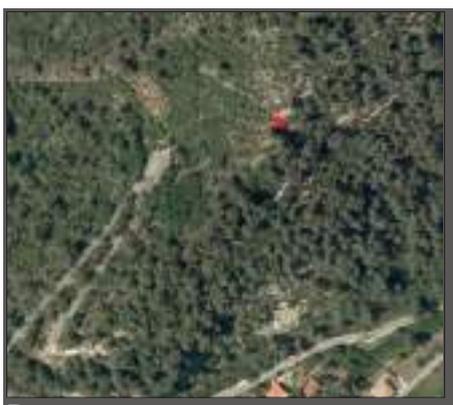
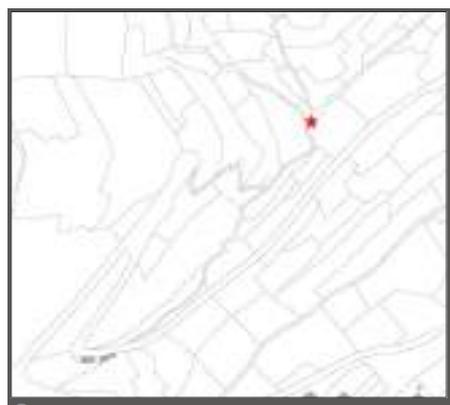


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
9	<i>Patrimoine religieux</i> Oratoire de Portissola	A 506 Sentier de Portissola	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 3



REPRÉSENTATION

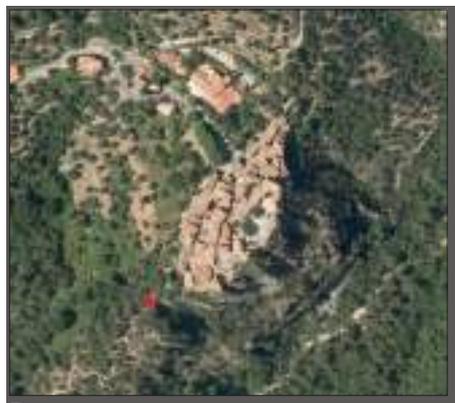
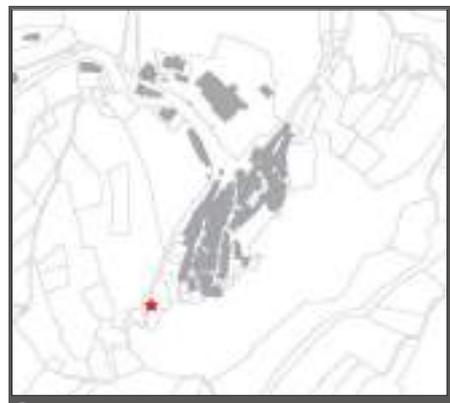


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
10	<i>Patrimoine religieux</i> Calvaire des Novaines	C 1162 Bd de la Vallée	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
11	<i>Patrimoine religieux</i> Calvaire de Rataloup	A 777 Route du Vieux Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
12	<i>Patrimoine religieux</i> Calvaire du Village	A 451 Sentier des Moulins	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

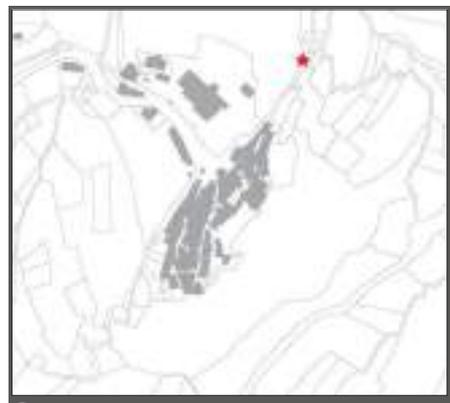
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
13	<i>Patrimoine religieux</i> Calvaire de la Colette	A 155 La Colle de la Madone	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
14	<i>Patrimoine religieux</i> Calvaire de la Launa	A 149 Sentier des Colettes	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION

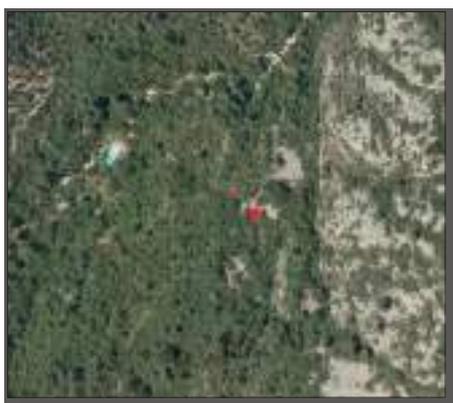


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
15	<i>Patrimoine agricole</i> Anciens moulins à huile et à farine	B 194 Quartier des Moulins	Élément témoin de l'activité agricole - musée	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
16	<i>Patrimoine agricole</i> Réseau historique d'irrigation	Le Paillon	Élément témoin de l'activité agricole - sauvegarde des canaux pour arrosage	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
17	Sources, fontaines, lavoirs Sources et canal de Sainte-Thècle	B 411 Sainte-Thècle	Alimentation en eau de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION

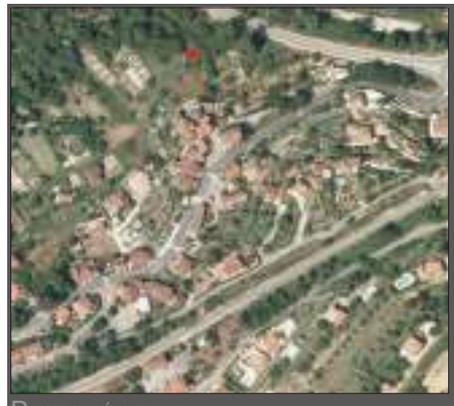


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
18	Sources, fontaines, lavoirs Lavoir de Peillon-Village	Route du vieux Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 3



REPRÉSENTATION

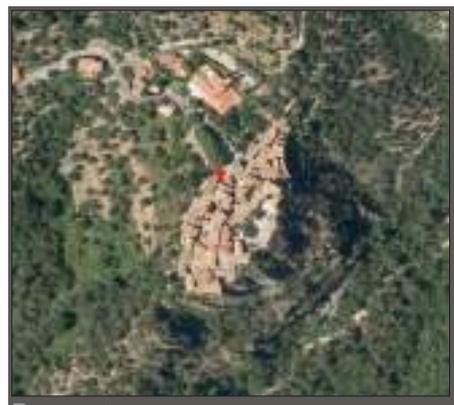


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
19	Sources, fontaines, lavoirs Lavoir de Borghéas	Bd de la Vallée	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
20	Sources, fontaines, lavoirs Lavoir de Sainte-Thèle	B 535 Ch du Canton Soubran	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
21	<i>Patrimoine ferroviaire</i> Gare	B 1290 Av. de la Gare	Bâtiment témoin de la ligne PLM, musée du patrimoine ferroviaire	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

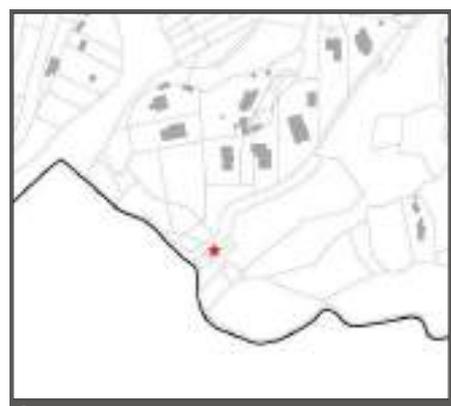
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
22	<i>Patrimoine ferroviaire</i> Viaduc du vallon des Morts	Viaduc du Vallon des Morts	Ouvrage d'art	Type 1



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
23	<i>Patrimoine paysager et environnemental</i> Grotte de l'homme du Rastel	A 41	Élément témoin du patrimoine archéologique	Type 4



REPRÉSENTATION

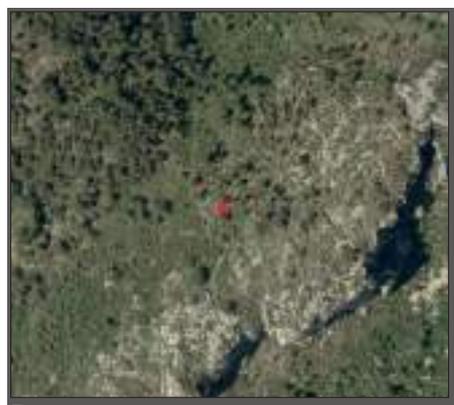
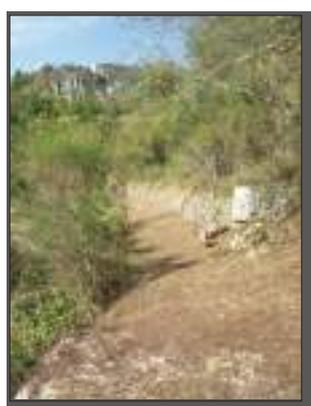


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

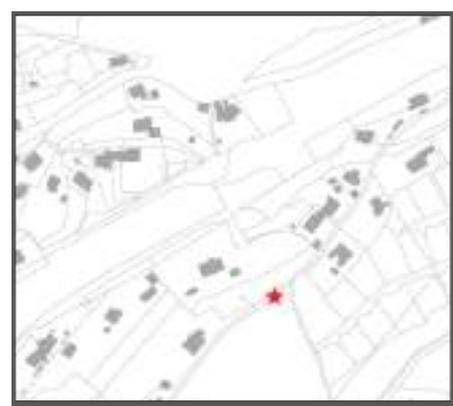
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
24	<i>Patrimoine paysager et environnemental</i> Sentiers et chemins muletiers	Ch. du Cros	Itinéraire de promenade et de randonnée	Type 4



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT	PRESCRIPTIONS AU PLU
25	<i>Patrimoine paysager et environnemental</i> Escaliers volants	C 579	Élément insolite	Type 4



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE