

Département de la Haute Corse

Commune de Lama

Plan Local d'Urbanisme

6. Règlement

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 12 |
| ZONE UA | 13 |
| ZONE UB | 17 |
| ZONE UC..... | 22 |
| ZONE UE..... | 26 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 29 |
| ZONE AU | 30 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 34 |
| ZONE AESA..... | 35 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 38 |
| ZONE N | 39 |
| TITRE 6 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES..... | 42 |

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

NB : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lama.

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU REGLEMENT DU P.L.U. AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

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.

2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles et forestières N.

Le plan comporte également les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les servitudes de protection paysagère ou patrimoniale et un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- ➔ **Chaque zone est délimitée par un tireté noir et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (voir les documents graphiques du PLU).**

| Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont : | |
|---|--------------------------------------|
| Zones U : | Description : |
| La zone UA | Village de Lama stricto sensu |
| La zone UB | Extensions du village |
| La zone UC | Hameau de Santarella |
| La zone UE | Zone d'équipements publics |

| La zone à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont : | |
|--|-----------------------------------|
| Zone AU : | Description : |
| La zone AU | Projet de quartier de Cava |

| La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont : | |
|---|----------------------|
| Zone A : | Description : |
| La zone Aesa | Zone agricole |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont : | |
| Zones N : | Description : |
| La zone N | Zone naturelle et forestière |

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

Seules sont admises les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de certains articles des règlements de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPELS DE PROCEDURE

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;
 - de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par Délibération du Conseil Municipal et conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
7. La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier

ARTICLE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au Code du Patrimoine livre V, titre II.

A l'intérieur des périmètres de sensibilité archéologique, tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une instruction par le service régional de l'archéologie à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse
Villa San Lazaro
1, chemin de la Pietina
CS 100032
20704 Ajaccio Cedex 9

ARTICLE 7- LEXIQUE

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur tout ou partie de la façade sans déborder de la façade existante.
- **Affouillement** : opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,5 m du sol atteint 0,4 m.
- **Balcon** : plate-forme accessible se dégageant à l'extérieur du mur d'un édifice. Il contient 3 côtés dotés de garde-corps.
- **Baie** : toute ouverture dans un mur (telle que fenêtre, porte) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : véhicule ou élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.
- **Coefficient d'emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de bâtiment, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les bâtiments générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 60 cm, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.
- **Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- **Constructions à usage d'habitation** : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).
- **Constructions à usage de bureaux** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à usage industriel** : tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes-garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil). Etablissement commercial d'hébergement classé de type hôtel ou résidence de tourisme défini par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- **Constructions destinées à l'exploitation forestière** : constructions nécessaires à une exploitation forestière.

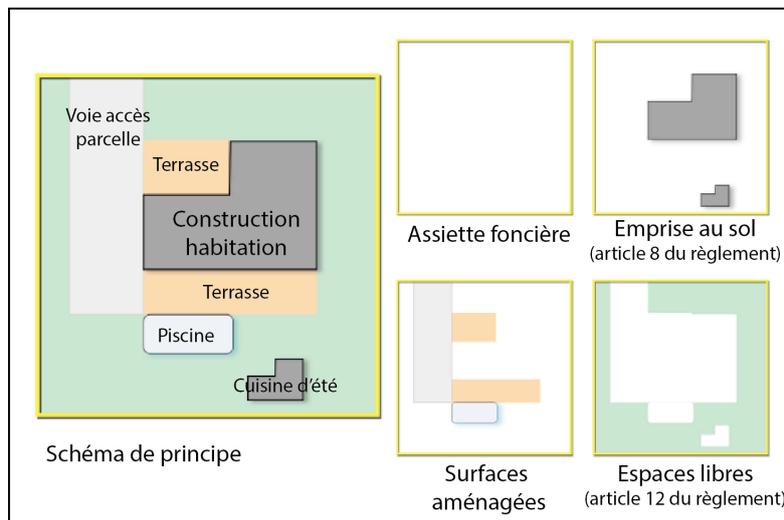
- **Desserte** : infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

- **Emprises publiques** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

- **Espaces libres**: Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- **Espaces verts** : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
- **Exhaussement** : opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface
- **Extension** : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Hauteur absolue** : différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.
- **Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration** : ensemble des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du code de l'environnement.
- **Limites séparatives latérales** : lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.
- **Mur bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.
- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
- **Sol naturel** : sol existant avant travaux.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparé par une voie.

ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RESTAURATIONS DES RUINES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 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.

ARTICLE 9 : IDENTIFICATION D'ELEMENTS DE PAYSAGE ET D'ELEMENTS DE PATRIMOINE

En application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des éléments de paysage et des éléments de patrimoine à protéger. Les éléments de paysage correspondent à des espaces à protéger au sein de l'enveloppe résidentielle et sont des zones non aedificandi.

Les prescriptions réglementaires applicables aux éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE 10 : SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le SPR a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Le SPR est fondé sur un diagnostic prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des

constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Le SPR comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental
- Un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs relatifs à la création du SPR et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, urbaines et environnementales et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

Sur la commune de Lama, les démarches de PLU et de SPR ont été menées parallèlement et le SPR a été approuvé en novembre 2019.

Les dispositions réglementaires du SPR sont annexées au PLU et s'imposent au présent règlement.

ARTICLE 11 – 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 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 L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION ET A LA REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété. Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme inférieures à 20 m² d'emprise au sol, il n'est exigé qu'un dispositif de récupération des eaux à partir des gouttières.

Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme supérieures à 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la rétention pluviale de l'imperméabilisation réalisée.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- des réservoirs de stockage puis un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (Sim, exprimées en m²) alimentant le dispositif pour un événement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m³/m² (100 litres par m²).

Les surfaces imperméabilisées (Sim) sont : l'emprise des bâtiments, les terrasses, les aires de stationnement et les accès s'ils ne sont pas perméables.

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m³) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sim \times 0,1$$

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales. En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière.

En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

En l'absence d'exutoire, les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

ARTICLE 13 – ALEA RETRAIT & GONFLEMENT DES ARGILES

Dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols telles que définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur. Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

ARTICLE 14 – LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DES MOUSTIQUES

Les projets devront intégrer les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2007-345-15 du 11 décembre 2007 définissant les dispositions à inclure dans la conception des ouvrages, la conduite et la définition des chantiers afin d'éviter la création de gîtes à moustiques.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R123-5 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au village historique de Lama.

Les objectifs urbanistiques, architecturaux et patrimoniaux poursuivis sur ce secteur sont les suivants :

- préserver la structure urbaine (densités, alignements, volumes, gabarits)
- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, donner un cadre réglementaire pour la transformation des aspects extérieurs des bâtiments (façades, toitures)
- donner un cadre à l'aménagement des espaces publics et des espaces privés visibles depuis l'espace public (maintenir la visibilité des terrasses et des jardins)
- donner un cadre à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (pour en limiter l'impact)
- protéger les jardins qui participent activement à la composition paysagère du village

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article UA 2 ci dessous,
- Les éléments de paysage (jardins) identifiés au document graphique du PLU en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et ne peuvent faire l'objet d'aucun changement de destination.

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies dans le SPR :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et services, de bureaux,
- les constructions à usage d'entrepôts directement liés à une surface de vente,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les piscines,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactives, sonores et paysagères)
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante
 - Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes. Une implantation différente peut être autorisée sous réserve que le projet garantisse un bon ordonnancement architectural et urbain.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction n'est pas contiguë à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UA 8 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UA 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le village historique qui se développe verticalement doit maintenir une distinction de hauteur par rapport aux autres secteurs urbanisés ou à urbaniser.

Pour définir la hauteur des immeubles, on fera référence à l'égout le plus haut du volume mitoyen ou du volume existant le plus proche avec une tolérance admise de 1mètre.

La ligne des toitures dans la pente naturelle doit être respectée.

La hauteur maximale des constructions dans le village correspondra à un R+2 + combles maximum dans le cadre de nouvelles constructions et 11 mètres maximum à l'égout.

La hauteur des immeubles existants sera conservée.

Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum.

La hauteur des constructions ne devra en aucun cas dépasser les différentes côtes NGF, repérées au plan du SPR.

ARTICLE UA 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond aux abords immédiats du village historique. Elle se caractérise par une trame urbaine plus distendue.

Les objectifs urbanistiques, architecturaux et patrimoniaux poursuivis sur ce secteur sont les suivants :

- marquer une limite à l'urbanisation par un traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels (végétation, recul des constructions, cheminements piétons...),
- préserver le caractère paysager du coteau en favorisant une bonne intégration des constructions nouvelles et des dispositifs de production ou d'économie d'énergies,
- maintenir la trame parcellaire agricole et les éléments constituant ce paysage (terrasses, murets de pierres sèches, plantations d'oliviers...).

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel ou agricole
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage artisanal et les installations classées, autres que celles définies à l'article UB 2,

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à la condition de respecter les prescriptions règlementaires définies dans le SPR :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerces, bureaux ou de services,
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités ne peut être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement existant et ce afin que soient évacuées les eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines tout en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuración appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

ARTICLE UB 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

2. Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

3. Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, sans que le mur sur limite ne dépasse 3.50 mètres de la hauteur totale.
- la construction des piscines couvertes ou non couvertes avec un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 8 – L'EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%.

2. Une emprise différente peut être admise :
- pour les équipements publics.

- pour l'extension des constructions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre, dans la limite de la volumétrie et de la surface antérieurement existantes.

ARTICLE UB 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera équivalente à un R+1 et 7 mètres maximum.

Les R+2 pourront être admis ponctuellement dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble comprenant plus de 2 logements qui inscriront leur RDC dans la topographie et afficheront un R+1 (et 7 mètres) sur l'espace public.

En l'absence d'alignement sur l'espace public ou de voirie, la hauteur maximale des constructions (R+1 et 7m) sera appréciée à partir du point le plus bas de l'implantation bâtie.

Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum

Sont interdits :

Les constructions en R+2 isolées en situation de promontoire ou sur terrain dont la pente est inférieure à 15%.

ARTICLE UB 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par 70 m² de surface de plancher.
- b) Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place par chambre

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

ARTICLE UB 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond au hameau de Santarella et à ses abords.
Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel ou agricole
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage artisanal et les installations classées, autres que celles définies à l'article UC 2,

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies dans le SPR et les orientations définies dans l'OAP :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerces, bureaux ou de services,
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,

- qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques seront reconstituées.

ARTICLE UC 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
2. Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.
3. Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.

ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, sans que le mur sur limite ne dépasse 3.50 mètres de la hauteur totale.

ARTICLE UC 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 8 – L'EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre, dans la limite de la volumétrie et de la surface antérieurement existantes.

ARTICLE UC 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera équivalente à un R+1 et 7 mètres maximum.

Les R+2 pourront être admis ponctuellement dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble comprenant plus de 2 logements qui inscriront leur RDC dans la topographie et afficheront un R+1 (et 7 mètres) sur l'espace public.

En l'absence d'alignement sur l'espace public ou de voirie, la hauteur maximale des constructions (R+1 et 7m) sera appréciée à partir du point le plus bas de l'implantation bâtie.

Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum

Sont interdits :

Les constructions en R+2 isolées en situation de promontoire ou sur terrain dont la pente est inférieure à 15%.

ARTICLE UC 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU et les orientations d'aménagement définies dans le document OAP.

ARTICLE UC 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par 70 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à usage hôtelier :

- 1 place par chambre

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

ARTICLE UC 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU et les orientations d'aménagement définies dans le document OAP.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU

ZONE UE

Caractères de la zone :

La zone UE correspond aux équipements publics communaux.

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général
- b) les piscines

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

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

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités ne peut être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement existant et ce afin que soient évacuées les eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines tout en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 9 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera équivalente à un R+1 et 7 mètres maximum.

En l'absence d'alignement sur l'espace public ou de voirie, la hauteur maximale des constructions (R+1 et 7m) sera appréciée à partir du point le plus bas de l'implantation bâtie.

Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum

ARTICLE UE 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UE 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions règlementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU correspond au secteur de Cava. Elle est destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier répondant aux besoins de la commune, notamment en termes d'habitat pour actifs. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagement qui seront déclinés au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à usage d'entrepôt autres que celles visées à l'article AU2
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- les installations classées, autres que celles définies à l'article AU 2

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

2. Sur l'ensemble de la zone AU les installations classées sont autorisées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Sur l'ensemble de la zone AU, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

4. En secteur AU, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions à usage d'habitation

- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerces
- les constructions à usage de bureau
- les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve d'être liées à une activité commerciale
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

ARTICLE AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.
- Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.
- Eaux pluviales :
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

ARTICLE AU 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.

ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 8 – L'EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%.

ARTICLE AU 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera équivalente à un R+1 et 7 mètres maximum.

Les R+2 pourront être admis ponctuellement dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble comprenant plus de 2 logements qui inscriront leur RDC dans la topographie et afficheront un R+1 (et 7 mètres) sur l'espace public.

En l'absence d'alignement sur l'espace public ou de voirie, la hauteur maximale des constructions (R+1 et 7m) sera appréciée à partir du point le plus bas de l'implantation bâtie.

Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum

La ligne de faitage des constructions à venir sur le site de Cava, en aval du hameau de Santarella et de la route du village (D8), ne devra pas dépasser le niveau de la route (voir repères sur la carte du secteur B du SPR).

La hauteur des constructions ne devra en aucun cas dépasser les côtes NGF repérées sur le plan du SPR.

Sont interdits :

Les constructions en R+2 isolées en situation de promontoire ou sur terrain dont la pente est inférieure à 15%.

ARTICLE AU 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU et les orientations d'aménagement définies dans le document OAP.

ARTICLE AU 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les changements de destination des locaux en logements individuels ou collectifs (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
 - 1 place par 70 m² de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.
- b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat:
 - 1 place par logement
 - Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.
- c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service:
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

ARTICLE AU 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU et les orientations d'aménagement définies dans le document OAP.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU

ARTICLE AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE Aesa

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune considérant l'ensemble de ses zones agricoles comme stratégiques, elles sont dans leur globalité identifiées comme espace stratégique agricole au titre du PADDUC.

ARTICLE Aesa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Aesa 2.

L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative

- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée. En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m², que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol. Les annexes non attenantes sont autorisées à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation. Les piscines sont autorisées à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la quadruple condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées

- et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable

ARTICLE Aesa 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères).

ARTICLE Aesa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter la distance minimale par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante telle que définie par la réglementation en vigueur.

- Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE Aesa 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RT 30 et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2. Un recul différent peut être admis pour les équipements publics.

ARTICLE Aesa 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article A2 seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Aesa 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

ARTICLE Aesa 8 – L'EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation prévue à l'article A.2 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE Aesa 9 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée au R+1 et 7 mètres en alignement sur voirie.
En l'absence d'alignement sur espace public ou voirie, la hauteur maximale des constructions (R+1 et 7m) sera appréciée à partir du point le plus bas de l'implantation bâtie.
Les bâtiments remarquables de la commune repérés sur la cartographie du SPR devront conserver leur hauteur d'origine.
Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum.

ARTICLE Aesa 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE Aesa 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Aesa 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE Aesa 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE Aesa 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et forestière, à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels, de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et paysages.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- Les piscines non couvertes, hors sol ou enterrées, sont soumises à déclaration
Les piscines couvertes doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager particulier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci –après :

- a) Les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du P.L.U.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à la condition qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ne modifient pas l'écoulement naturel des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités, notamment agricoles, autorisées dans la zone.
- d) Les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sur les terrains supportant déjà une habitation existante régulièrement autorisée et à proximité immédiate de celle-ci.
- e) Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de d'approbation du P.L.U, à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m², que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol.
- f) Les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter la distance minimale par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante telle que définie par la réglementation en vigueur.

- Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE N 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RT 30 et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2. Un recul différent peut être admis pour les équipements publics.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article N2 seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 8 – L'EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation prévue à l'article N.2 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée au R+1 et 7 mètres en alignement sur voirie.

En l'absence d'alignement sur espace public ou voirie, la hauteur maximale des constructions (R+1 et 7m) sera appréciée à partir du point le plus bas de l'implantation bâtie.
Les bâtiments remarquables de la commune repérés sur la cartographie du SPR devront conserver leur hauteur d'origine.
Les vides sanitaires présenteront une hauteur de 1,5m maximum.

ARTICLE N 10 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE N 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les projets devront respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le SPR annexé au présent PLU.

TITRE 6 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| Numéro | Description | Emprise | Bénéficiaire |
|--------|---|---------|--------------|
| 1 | Emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc public de stationnement en entrée de village | 2205 m2 | Commune |