

**COMMUNE DE SERANON**  
**DEPARTEMENT DES ALPES DES ALPES-MARITIMES**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# **5**

## **REGLEMENT**

**PLU approuvé le 9 décembre 2010**

**Modification n°1 approuvée le 26 juin 2017**

**Mise en compatibilité n°1 approuvée le**

# SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales .....	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	7
Zone UA.....	8
Zone UB.....	12
Zone UC .....	16
Zone UL .....	20
Zone UZ.....	23
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	26
Zone AU <sub>pv</sub> .....	27
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles A .....	30
Zone A .....	31
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles .....	34
Zone N.....	35

**TITRE 1**

---

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

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

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

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme de R. 111-1 à R.111-24.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
  - La Directive Territoriale d'Aménagement;
  - La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne;
  - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages;
  - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »;
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme;
3. Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés à la pièce n°13 du présent dossier.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UL
- une zone UZ

Les zones à urbaniser, indiquées zones AU, comprenant :

- une zone AUpv destinée à un parc photovoltaïque

Les zones agricoles, indiquées zone A, comprenant :

- un sous-secteur Ap, correspondant aux espaces agricoles d'intérêt paysager et dans lequel sont interdites toutes constructions.

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :

- un sous-secteur Nc, permettant l'extension mesurée des constructions existantes non liées à une activité agricole
- un sous secteur Ne correspondant à l'aménagement des lagunes
- un sous secteur Nh correspondant à la Ferme Napoléon.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les périmètres indicatifs des risques naturels connus,

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

En toutes zones est autorisée la reconstruction dans un volume identique, à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition :

- que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- que la construction soit licite;
- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés;
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel;
- que le secteur ne soit pas exposé à un risque de grande ampleur : mouvement de terrain, inondation ou incendie de forêt.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du Plan Local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.
- que le bâtiment ne soit pas situé dans un secteur exposé à un risque de grande ampleur (mouvement de terrain, inondation ou incendie de forêt).

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1. Risques sismiques**

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

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

### **2. Zones de risques**

A ce jour, aucun plan de prévention des risques n'existe sur la commune.

Toutefois le PLU s'appuie sur le dossier communal synthétique des risques majeurs naturels et technologiques établi par la Préfecture des Alpes-Maritimes en décembre 2002 et le Porté à connaissance établi par la Préfecture des Alpes-Maritimes en avril 2004.

#### Pour les mouvements de terrain :

Le service départemental de restauration des terrains en montagne signale les risques suivants :

- Chutes de pierres sur les zones situées au pied des versants sud de la crête des Bauroux, de l'Adrech de Rouaïne, de la Clue et des quartiers de la Doire et des Baux;
- Risques de mouvements de terrain liés à la présence de réseaux karstiques en sous-sol par endroits sur la commune.

Pour les risques inondation :

L'étude relative au programme de prévention contre les inondations liées aux ruissellements urbains et aux crues torrentielles établies en 1995 et qui a été transmise à la commune par lettre en date du 18 juillet 1995, a répertorié la commune de Séranon comme étant soumise à des risques forts de crues torrentielles.

Ce document signale que le risque d'inondation correspond d'une part, à celui d'une vallée évasée à montée lente et ou prévisible par un réseau d'annonce de crue (de type de Bédarrides) et d'autre part, à celui d'une vallée marquée à montée relativement rapide avec un temps d'alerte court (de type Vaison La romaine).

Pour les risques d'incendie de forêt :

Les forêts de la commune sont exposées aux risques d'incendie. Des aménagements de terrain en matière de défense contre l'incendie devront être effectués, notamment, la création de pistes forestières, de zones de débroussaillage et l'installation de citernes d'eau accessibles aux engins terrestres et aériens.

La connaissance actuelle des risques n'étant pas exhaustive, l'utilisation de l'article R111-2 sera nécessaire pour justifier les prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels dans les zones constructibles. Cet article du code de l'urbanisme sera également utilisé pour prendre en compte un risque inconnu à la date d'élaboration du PLU.

**ARTICLE 7 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription dans le site.

**TITRE 2**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES  
(ZONES U)**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Les centres anciens

## **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UA correspond au village de Séranon et aux hameaux de Vilaute, de la Doire, des Asinas et de Co de Caille.*

*Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières ci-après :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces voies ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



#### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Fau potable :**

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

##### **Assainissement :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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

##### **Divers**

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

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

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

Les bâtiments devront être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lors de l'existence :

- de servitudes (publiques ou privées),
- et/ou de baies sur les façades en retour des immeubles mitoyens,
- et/ou en limite de zone,

Les façades latérales seront traitées comme des façades sur rues et la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris), au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), telle que définie à l'article 1 UA10, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

### **Règles de hauteur applicables :**

La hauteur des constructions nouvelles doit être au maximum égale à 9 mètres.

La hauteur frontale doit être au maximum égale à 12 mètres.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

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

### **Les volumes**

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

### **Les façades**

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

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Mais elles pourront également être constituées de pierres de pays grossièrement appareillées et jointées à la chaux.

Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits.

Tout autre parement est interdit : les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, fausses colonnes, balustres, faux pavés, ciments, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées.

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

### **Les ouvertures**

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

Les menuiseries devront être en bois et peintes suivant les teintes du paysage provençal.

### **Les toitures**

La tuile ronde (ou dite canal) doit couvrir la totalité des toitures. Sa couleur sera celle des toitures anciennes voisines.

Les terrasses prises en toitures (type tropézien) sont interdites. Les toitures ne doivent comporter ni lucarnes, ni chien-assis.

### **Locaux commerciaux**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

### **Réseaux divers**

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

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

Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

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

Les panneaux solaires sont interdits.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UB délimite les quartiers urbanisés et semi-urbanisés situés en continuité des centres anciens.*

**La zone UB correspond aux secteurs suivants :**

- l'extension du village de Séranon,
- les quartiers situés en continuité des centres anciens des Asinas, de Vilaute et de la Doire.
- le lotissement situé le long de la route Napoléon

**Le secteur UBa sur la Bastide du Broudet.** Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions situées à moins de 6 mètres de l'axe des vallons,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions et utilisation des sols autorisées ci-après devront s'implanter à 6 mètres de l'axe des vallons :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;

**Dans le secteur UBa :** la restauration, l'extension et l'aménagement de la bastide du Broudet à condition de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

Dans le cas d'une extension, celle-ci ne devra pas dépasser 20% de l'emprise existante et n'entraîne pas la destruction de restanques et la végétation existante.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces voies ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

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

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

### **Eaux pluviales**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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

### **Divers**

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

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement, et dont l'aptitude des sols à recevoir l'assainissement non collectif est :

- très favorable, il est exigé une superficie minimum constructible de 1000 m<sup>2</sup>.
- favorable, il est exigé une superficie minimum constructible de 1500 m<sup>2</sup>

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

Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

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

Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

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

### **Règles de hauteur applicables :**

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

**Toutefois, pour le secteur UBa**, la hauteur des constructions situées en amont du chemin de Séranon ne pourra excéder 4 mètres et celle des nouvelles constructions situées en aval du même chemin, ne pourra excéder 7 mètres. La restauration, l'extension et l'aménagement de la bastide du Broudet ne pourra entraîner la modification de la hauteur du bâtiment existant.

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

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

Les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 mètres.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles ou du secteur.
- Les soutènements en enrochement ne seront pas autorisés. Ils seront réalisés en pierres à l'identique des restanques locales.
- Les branchements seront encastés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent où sur les toitures.

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

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

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

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement.

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

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 2 places par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Dans le secteur UBa :**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à protéger :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UC correspond au secteur discontinu avec une faible densité.*

*La zone UC correspond aux quartiers du Réal de Magdeleine, de la Pièce de Guerre, des Asinas, de Co de Caille, des Baux, du Clos de l'Aveyron, et des Quatre Chemins.*

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions situées à moins de 6 mètres de l'axe des vallons,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières,

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions et utilisation des sols autorisées ci-après devront s'implanter à 6 mètres de l'axe des vallons :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces voies ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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



### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement, la superficie minimum constructible exigée est définie au regard de l'aptitude des sols à recevoir l'assainissement non collectif. Ainsi, pour les terrains présentant une aptitude des sols :

- très favorable, il est exigé une superficie minimum constructible de 1000 m<sup>2</sup>
- favorable et moyennement favorable, il est exigé une superficie minimum constructible de 1500 m<sup>2</sup>
- peu favorable, il est exigé une superficie minimum constructible de 2000 m<sup>2</sup>
- défavorable, il est exigé une superficie minimum constructible de 2500m<sup>2</sup>.

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

Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin.

Les annexes sont admises en limite séparative.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes est fixée à 25%.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

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

### **Règles de hauteur applicables :**

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

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

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

Les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 mètres.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles ou du secteur.
- Les murs de soutènement devront être réalisés en pierres. Les enrochements sont interdits. .
- Les branchements seront encastres sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent où sur les toitures.
- Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.
- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité techniques, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

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

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

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les constructions à usage touristique : 1 aire par logement

### **ARTICLE UC 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

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

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

## ZONE D'EQUIPEMENTS ET D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs, de camping caravanning et d'un parc résidentiel de loisirs exploité y compris par cession d'emplacements.*

*Elle est localisée à proximité du village de Séranon dans le quartier du Pré de Débat.*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions situées à moins de 6 mètres de l'axe des vallons,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles autorisées à l'article UL2,
- Les constructions destinées aux autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UL2,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière,
- Les carrières,

#### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE**

##### **Les constructions et utilisation des sols autorisées ci-après devront s'implanter à 6 mètres de l'axe des vallons existants :**

- Les constructions à usage de bureaux liés et nécessaires aux équipements et hébergements touristiques admis dans la zone (bureau d'accueil, salle de restaurant, commerces,...), à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 400 m<sup>2</sup>,
- La construction de piscines liées et nécessaires aux équipements et hébergements touristiques admis dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient limités aux strictes modifications du sol naturel, indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces voies ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement ou tout autre dispositif autonome.

#### **Eaux pluviales**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales ou dans un exutoire naturel.

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

### **ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UL6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

### **ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

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

### **Règles de hauteur applicables :**

Pour les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des installations autorisées et de bureaux liées aux activités de la zone :

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

Pour les autres constructions :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 4,50 mètres.
- Le long de la RD 6085 sur une profondeur de 25 mètres la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres

## **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## **ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- . Les constructions affectées au logement du personnel permanent : au moins 1 place de stationnement,
- . Les emplacements du camping et de caravanes : au moins 1 place par tente ou caravane,
- . Les habitations légères de loisir : au moins 1 place par unité de logement.

## **ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain dédié à cette affectation.

En outre, les surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement doivent être compensées, sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet, par au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée à cette affectation.

## **ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

ZONE MIXTE : ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES

## **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UZ est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales sur le secteur des Courtils.*

## **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

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

## **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE**

**Les constructions et utilisation des sols autorisées ci-après devront s'implanter à 6 mètres de l'axe des vallons existants :**

- Les constructions, équipements et aménagements liées et nécessaires aux activités industrielles commerciales et artisanales autorisées dans la zone;
- Les constructions et installations liés et nécessaires à la mise en place d'une filière bois sur la commune de Séranon (bureaux, entrepôts, locaux techniques, ....);
- L'implantation de panneaux photo voltaïques,
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des installations mentionnées ci-dessus à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- Les aires de stationnement nécessaires à la zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient limités aux strictes modifications du sol naturel, indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte;
- Les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les locaux et bureaux nécessaires aux activités agricoles;

## **ARTICLE UZ 3 –ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces voies ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UZ 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.  
Le long de la route napoléon : 15 mètres.

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

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

#### **Règles de hauteur applicables :**

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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



## **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

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

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

- Les installations industrielles : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre nette (SHON),
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> SHON de stationnement des 2 roues,
- les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements.

## **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

Le long de la route Napoléon, il devra être aménagé un écran végétal constitué d'un boisement dense sur une bande 15m, depuis l'alignement de la voie.

## **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À**  

---

**URBANISER (ZONES AU)**

## **ZONE AU<sub>pv</sub>**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU<sub>pv</sub> correspond à une zone ayant pour vocation l'accueil d'un parc photovoltaïque sur le secteur du Deffends.

### **ARTICLE 1AU<sub>pv</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article AU<sub>pv</sub>2. L'extraction de terre végétale, les carrières, le dépôt de déchets, la cabanisation, le remblai sauvage y sont strictement interdits.

### **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone AU<sub>pv</sub>, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les installations et constructions de toute nature nécessaire au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation
- la reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque

### **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte** : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Les installations techniques d'assainissement doivent respecter les normes en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 4 m de hauteur absolue et frontale pour les bâtiments techniques d'accompagnement

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

Les constructions et les aménagements s'attacheront à respecter les recommandations paysagères annexées au présent règlement.

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans sa mise en œuvre opérationnelle et dans son fonctionnement, le parc photovoltaïque et le périmètre d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) attenant veilleront :

- au respect du fonctionnement hydrologique et hydraulique du secteur
- à la préservation des zones humides
- à la protection des captages d'eau

Le dossier « Loi sur l'Eau » accompagnant le permis de construire du projet déclinera les diverses dispositions destinées à la prise en compte du système aquatique.

## **ARTICLE AU<sub>pv</sub> 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**  

---

**(ZONES A)**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

ZONE AGRICOLE

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Elle comprend un secteur Ap correspondant aux espaces agricoles à forte valeur paysagère.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

### **Zone A à l'exclusion du secteur Ap :**

Ne sont autorisées que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation des installations classées.

### **Zone Ap :**

- Les aménagements et extensions mesurées dans la limite des 30% de la SHON des constructions existantes et sans changement d'affectation.

### **Ensemble de la zone A :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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

### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des autres voies et emprises publiques :

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

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives et 2 m pour les serres.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

#### **Règles de hauteur applicables :**



La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La SHON autorisée par exploitation agricole et limitée à 150 m<sup>2</sup>.

## **TITRE 5**

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

ZONE NATURELLE

## **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*La zone N distingue trois secteurs Nc, Ne et Nh.*

*Le secteur Nc correspondant aux constructions non liées à une exploitation agricole.*

*Le secteur Ne correspond aux lagunes.*

*Le secteur Nh identifiant la Ferme Napoléon.*

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

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

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

### **Zone N à l'exception du secteur Ne et Nh :**

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup>. De plus, la SHOB des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> après extension,

### **Zone N :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux;
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration,
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion du cimetière,
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Dans les secteurs soumis à des risques naturels, toutes les constructions et occupations des sols autorisées doivent respecter les dispositions et la réglementation en vigueur.

### **Secteur Ne :**

- les aménagements, installations et équipements nécessaires à l'entretien et la gestion des lagunes.

### **Secteur Nh :**

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON des constructions existantes.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

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

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

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

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

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### **Règles de hauteur applicables :**

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

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Secteur Nc :**

Les panneaux solaires seront intégrés dans l'architecture de la maison. Ils seront interdits en toiture.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.