

Alpes-de-Haute-Provence  
Commune de FORCALQUIER

— **PLAN LOCAL D'URBANISME** —  
Révision du PLU

# RÈGLEMENT

4

Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 25 février 2016

Projet arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2018

LE MAIRE

Gérard AVRIL

APPROBATION :

Vu, pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal approuvant le document en date du 11 juillet 2019

LE MAIRE

Gérard AVRIL

23 octobre 2007	Approbation
05 octobre 2010	Première modification
07 février 2012	Première modification simplifiée
11 février 2013	Deuxième modification simplifiée
Juillet 2019	FORPL3 - APPROBATION DE PROJET



<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>14</b>
UA .....	15
UB .....	24
UC .....	32
UD .....	41
UF .....	48
UT .....	54
UE .....	59
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>64</b>
AU1 Serre de la Garde .....	66
AU1 Cordeliers .....	72
AU1 Charmels et Chambarels .....	78
AU1 Sainte-Catherine .....	84
AU2 Beaudine Nord .....	90
AU1e les Chalus .....	96
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>101</b>
A, Ap, Ae .....	102
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>111</b>
N, Ns, Np, Npcim, Nr .....	121
Ne, Net, Nec, Negv, Ned .....	127
<b>ANNEXE 1</b>	
Constructions et éléments urbains ou paysagers identifiés au titre de la loi paysage, protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.....	136
<b>ANNEXE 2</b>	
Bâtiments qui peuvent changer de destination conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.....	138
<b>ANNEXE 3</b>	
Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme .....	140
<b>ANNEXE 4</b>	
ZAC des CHALUS II : Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales — janvier 2014 .....	146

## **NOMENCLATURE DES ARTICLES DU RÈGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

### **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

1. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES
2. OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

3. SURFACE ET FORME DES TERRAINS
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
7. EMPRISE AU SOL
8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
9. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS
10. STATIONNEMENT DES VÉHICULES
11. ESPACES VERTS

### **III - Équipement et réseaux**

12. ACCÈS ET VOIRIE
13. DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT



## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FORCALQUIER, Alpes-de-Haute-Provence.

## ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION RÉGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-51 du code de l'urbanisme), à l'exception des règles d'ordre public (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à 27 et R. 111-31 à 51), qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant notamment :

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe (7 - servitudes d'utilité publique) ;
- b) le code de la construction et de l'habitation ;
- c) les droits des tiers ou particuliers tel qu'issus du code civil ;
- d) la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements ;
- e) la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- f) la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite « loi sur l'eau » ;
- g) la loi n°93.24 du 8 janvier 1993, dite « loi paysage » ;
- h) la loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000, dite « loi solidarité et renouvellement urbains » ;
- i) la loi n°2003.590 du 2 juillet 2003, dite « loi urbanisme et habitat » ;
- j) l'ordonnance n°2005.1527 du 8 décembre 2005, relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;
- k) la loi n°2009.967 du 3 août 2009, dite « loi Grenelle 1 » ;
- l) la loi n°2010.788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 » ;
- m) la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, dite « loi biodiversité ».

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, (...) »

Les dispositions du plan local d'urbanisme s'appliquent notamment à tous les lotissements autorisés postérieurement à la date d'approbation de la révision du document d'urbanisme et de son évolution en plan local d'urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphique (5 - plans de zonage).

Les plans définissent en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les espaces boisés classés définis aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme ;
- les éléments paysagers à protéger définis à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger définis à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

Ils identifient les constructions, les éléments paysagers, les ensembles arborés et les éléments végétaux isolés, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, dont la liste figure en annexe 1 au présent document.

### a) les zones urbaines,

auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement, sont 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 :

- la zone **UA** d'urbanisation en ordre continu et/ou à forte densité. Il s'agit du centre ancien et des faubourgs immédiats ; sa vocation est essentiellement l'hébergement, les services et les commerces ;
- la zone **UB**, zone urbaine d'extension immédiate de la ville ancienne, caractérisée par une construction en ordre discontinu, et comprenant un secteur **UBc** pour l'emprise du camping ;
- les zones **UC**, zones d'urbanisation discontinue, accueillant majoritairement de l'habitat ainsi que des équipements, et comprenant des secteurs **UCp** pour leur intérêt paysager ;
- les zones **UD**, zones d'urbanisation discontinue accueillant préférentiellement des constructions individuelles isolées ou groupées ;
- les zones **UF**, zones d'urbanisation discontinues peu denses, accueillant préférentiellement des constructions individuelles isolées ou groupées ;
- la zone **UT**, réservée à l'accueil touristiques et de loisirs ;
- les zones **UE**, zones urbaines existantes d'activités.

### b) les zones à urbaniser,

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **quatre zones AU1** :
  - AU1 Serre de la Garde
  - AU1 Cordeliers
  - AU1 Charmels et Chambarels
  - AU1 Sainte-Catherine
- **une zone AU2** :
  - AU2 Beaudine Nord
- **une zone AU1e** :
  - AU1e Les Chalus

### c) les zones agricoles,

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, dans lesquelles sont indiqués, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, à conserver et localisés aux documents graphiques.

Dans ces zones, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

« (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».

- **les zones A**

où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises ;

- **les zones Ae**

à forts enjeux agronomique, biologique ou économique identifiés pour le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques,

où les installations techniques, indispensables à l'activité agricole et limitées aux seuls besoins de l'exploitation, sont seules admises en tant que constructions nouvelles ;

- **les zones Ap**

à forts enjeux paysagers pour les espaces ouverts identifiés pour leur rôle dans la qualité des sites et du paysage et le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques,

où les constructions nouvelles sont interdites, en dehors de la proximité immédiate d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;

- d) **les zones naturelles et forestières**, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, dans lesquelles sont indiqués, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, à conserver et localisés aux documents graphiques.

Dans ces zones, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

« (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » ;

- **les zones N**

où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sont admises ;

- **les zones Ns**

délimitées pour les espaces à caractère naturel ou forestier recouvrant en partie la zone de nature et de silence (ZNS) définie par le Parc naturel régional du Luberon, où le caractère de pleine nature doit être renforcé. Conformément à la charte du parc, les nouvelles constructions d'habitation sont interdites à l'exception de celles strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- **les zones Np**

délimitées pour les espaces à caractère naturel ou forestier où la protection du végétal est renforcée, éventuellement par un classement EBC, ainsi que pour leur rôle dans la qualité des sites et des paysages et le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques, où les constructions nouvelles sont interdites ;

Np des Pavoux  
Np des Mourres  
Np des Charmels  
Np de la Bombardière et de la Coste  
Np de la Citadelle  
Np de Saint-Jean  
Np du Vioù et de la Louette  
Np du Petit Briant

- **la zone Np cim**  
qui délimite l'emprise du cimetière et de ses extensions, et comprenant le site classé ;
- **les zones Nr**  
délimitées pour la protection des ripisylves et des réseaux de haies arbustives et le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques, où les constructions nouvelles sont interdites ;
- **les zones Nh**  
secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui comportent des constructions, installations ou aménagements, ou qui sont destinés à en accueillir, et dont la destination est orientée principalement vers l'habitat :
  - Nh du hameau des Chambarels
  - Nh du hameau des Escuyers
  - Nh du hameau des Tourettes
  - Nh du hameau des Pavoux
- **les zones Ne**  
des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui comportent des constructions, installations ou aménagements, ou qui sont destinés à en accueillir, et dont la destination est orientée principalement vers les activités ou la réalisation d'équipements.

Les secteurs d'activités ou d'équipements de taille limitée, admettant une urbanisation mesurée pour la création ou la poursuite d'activités ou de services, ou la réalisation d'équipements :

Ne de la Parise  
Ne de Sainte-Catherine  
Ne du Grand Briant sur la RD4100  
Ne de Francoul sud

Les secteurs de taille limitée admettant l'accueil d'activités et d'hébergements touristiques :

Net du Beveron  
Net de la Louette  
Net de Charembeau  
Net de Pouvarel sud  
Net de Francoul

Les espaces de la Cimenterie à Saint-Marc, où sont admis du bâti et des aménagements de surface favorisant des activités d'accueil, de culture et de loisirs :

Nec de la Cimenterie

Le secteur de taille limitée pour l'aire d'accueil des gens du voyage :

Negv au Grand Briant sur la RD4100

## ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS / ADAPTATIONS

- a) Des adaptations mineures pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - la nature du sol ( géologie, présence de vestiges archéologiques, etc.) ;

- la configuration des parcelles (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme, etc.) ;
  - le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect, etc.).  
Le pétitionnaire doit justifier les motifs de l'ajustement ; il ne sera cependant pas donné suite si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement, ou s'il contredit des indications d'implantation, de zone non aedificandi, ou de recul figurant au plan de zonage.
- b) Selon les dispositions de l'article L. 111.15 du code de l'urbanisme, et sauf dispositions particulières mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, démoli ou détruit depuis moins de dix ans, peut être autorisée à condition que la dite reconstruction ne soit pas en contradiction avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- c) Dans les articles 1 et 2 du règlement de chacune des zones, il est précisé si peuvent être admis :
- la restauration et l'aménagement, avec ou sans modification des volumes, des bâtiments existants ;
  - la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article 1 de la zone.

## ARTICLE 5 - ACCÈS ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 12 de chaque zone, les constructeurs doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.  
De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE 6 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 13 de chaque zone, les constructions de toute nature doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est

subordonnée à un pré-traitement.

### **c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **ARTICLE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

Rappel de l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

En l'absence de toute autre disposition mentionnée à l'article 9 de chaque zone, les constructions, installations et aménagements de toute nature respectent les prescriptions générales suivantes :

### **a) Adaptation au site**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain, de sa topographie, de la végétation, et du paysage, et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### **b) Intervention sur le bâti ancien**

Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Lors des travaux de réhabilitation, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien (fermes et granges isolées ou hameaux) sont respectés.

Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, couronnement en pierre, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.

Toute intervention en façade (ravalement) ou toiture (modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée à la mairie.

Une attention particulière est portée aux façades des nouvelles constructions en continuité du bâti ancien.

#### **c) Réalisation de projet à caractère contemporain**

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

#### **d) Réalisation de projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable**

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti qui présente une démarche de développement durable peut recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.

#### **e) Façades**

Les travaux de ravalement sont subordonnés à une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont subordonnés à une autorisation administrative, selon le cas déclaration préalable ou permis de construire.

#### **f) Clôtures**

Sur l'ensemble de la commune, qui a délibéré en ce sens, l'édification d'une clôture, autre que nécessaire à l'activité agricole ou forestière, est subordonnée à une déclaration préalable, et aux règles de la zone où elle est réalisée.

## **ARTICLE 8 - STATIONNEMENT**

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone, les constructions et aménagements de toute nature doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement** :  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés**,  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions** :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.



- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme :  
il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation comportant des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :  
« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

## ARTICLE 9 - RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

### a) Risques sismiques

La commune de Forcalquier se situe dans une zone de sismicité moyenne, zone 4.

L'arrêté du 16 juillet 1992, impose l'application des règles parasismiques aux constructeurs de bâtiments, et notamment aux habitations individuelles à compter du 15 août 1994 (notamment chaînage vertical et horizontal).

L'arrêté du 22 octobre 2010 précise les types de modification qui imposent des règles aux bâtiments existants modifiés.

### b) Assainissement individuel

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit faire l'objet d'un dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences résultant de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite « loi sur l'eau ».

Le schéma directeur d'assainissement de la commune précise dans ses conclusions les possibilités et les conditions d'assainissement autonome dans les zones non desservies par le réseau collectif (pédologie et nature des systèmes d'épuration individuelle appropriés à chaque secteur urbanisable et non desservi par le réseau collectif, conception et installation de ces dispositifs).

### c) Défrichage et protection contre les incendies de forêts

Références des principaux textes en vigueur relatif à la prévention des incendies de forêts et portant réglementation sur l'emploi du feu :

- articles L. 311-1 et suivants du code forestier,
- à la date de l'approbation du plan local d'urbanisme : arrêté préfectoral n°2013-1473 du 4 juillet 2017, relatif à la prévention des incendies de forêts et des espaces naturels dans le département des Alpes-de-Haute-Provence et concernant le débroussaillage dans les Alpes-de-Haute-Povence. La commune de Forcalquier y est répertoriée comme commune à aléa fort.

- à la date de l'approbation du plan local d'urbanisme : arrêté préfectoral n° 2013.1472 du 4 juillet 2017, relatif à la prévention des incendies de forêts et portant réglementation sur l'emploi du feu dans les Alpes-de-Haute-Provence.

Ces références réglementaires sont annexées au présent dossier (annexes servitudes et recommandations).

La carte d'aide à la décision pour l'application du débroussaillage peut être téléchargée sur le lien :

<http://www.alpes-de-haute-provence.pref.gouv.fr/pages/themes/defense/securite%20civile/index.html>

#### **d) Entretien des cours d'eau et ravins**

Les riverains des cours d'eau et ravins sont tenus d'assurer l'entretien qui leur incombe afin de minimiser les risques lors des crues. Les textes qui précisent les droits et obligations des particuliers et communes concernés sont rassemblés sous le titre « dispositions propres aux cours d'eau non domaniaux » dans le code de l'environnement, articles L. 215-1 et suivants.

Pour certains ravins qui ne peuvent être effectivement considérés comme cours d'eau non domaniaux, lorsque l'écoulement est intermittent et que l'alimentation ne se fait que par les eaux de pluie, la jurisprudence incite à invoquer la responsabilité civile des propriétaires des rives et du lit du ravin, et le devoir de chaque riverain de prévenir tout dégât à l'aval.

#### **e) Qualité de l'urbanisme aux abords des voies classées, les entrées de ville**

Conformément aux articles L. 111-6, L. 111-8 et L. 111-9 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces reculs imposés peuvent concerner certaines portions de la RD 4100.

Ils ne s'appliquent pas dès lors qu'à l'occasion d'un projet, une étude est réalisée, attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

#### **f) Entretien des fossés et voiries**

L'implantation de clôtures s'effectuera de façon à permettre l'entretien des fossés et voiries.

#### **g) Publicité, pré-enseignes, enseignes**

La commune de Forcalquier est couverte par un règlement local de publicité.

Les installations de dispositif ou de matériel supportant de la publicité, une pré-enseigne ou une enseigne sont soumises à demande d'autorisation préalable au titre du code de l'environnement.

## ARTICLE 10 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement et de développement durables a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, respectent et mettent en œuvre, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune.

Ces schémas, qui peuvent préciser en outre certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont annexés au dossier de plan local d'urbanisme (3 - orientations d'aménagement et de programmation).

Rappel : les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques, et en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

## ARTICLE 11 - PERMIS DE DÉMOLIR

La commune ayant délibéré en ce sens, toute démolition est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Il est rappelé d'autre part que :

- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ».

## ARTICLE 12 - TERMINOLOGIE

Le présent règlement utilise les définitions des principaux termes du lexique national de l'urbanisme retenus et présentés par la fiche technique n°13, elle-même reproduite en annexe 3 au présent règlement.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Zone UA

La zone UA est la zone urbaine, centre ancien et faubourgs proches, caractérisée par une construction en ordre continu, généralement à l'alignement des voies.

Elle a vocation à se reconstruire sur elle-même.

Cette zone délimite la ville ancienne, identifiée dans son ensemble comme élément du paysage, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et qui comprend de surcroît de nombreux éléments bâtis ou végétaux repérés au titre du même article sur les documents graphiques. L'intérêt du groupement bâti dans son ensemble et des différents éléments répertoriés à l'intérieur de ses limites justifie leur préservation par des règles spécifiques (article UA 9).

S'agissant d'éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- c) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- e) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- b) les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de vente totale soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition ;

- e) les aires de stationnement ouvertes au public ;
- f) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)»  
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)»  
Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- g) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UA 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect) ;
- h) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UA 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE UA 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies.

- Toutefois, dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation peut être autorisée ou imposée en cohérence avec les retraits d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués en cas de démolition et reconstruction.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée en cas d'opération de restructuration d'ensemble.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions sont implantées en ordre continu à tous les niveaux entre les deux limites latérales aboutissant à la voie, et cela sur une profondeur de 5 mètres minimum.

Au-delà et sur les autres limites, l'implantation est établie soit sur la limite, soit à une distance minimale de 3 mètres.

- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée en cas d'opération de restructuration d'ensemble.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 7 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour les constructions existantes :**

- Toute augmentation des hauteurs est interdite, à l'égout et au faîtage.
- Toutefois, une augmentation des hauteurs pourra exceptionnellement être autorisée ou imposée pour des raisons d'harmonie patrimoniale d'ensemble du quartier et du front bâti auquel appartient la construction, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'aménagement et l'amélioration des performances énergétiques des derniers étages et des combles des immeubles du centre ancien.  
La surélévation doit alors respecter les règles des constructions nouvelles.

### **Pour les constructions nouvelles :**

- La hauteur sur rue de la construction projetée (construction neuve ou extension) s'harmonise avec la hauteur moyenne des façades de la rue, sur l'alignement concerné par le projet, afin de contribuer à maintenir l'homogénéité de la ligne de débord des toitures et conserver le gabarit de l'espace public, conformément à l'article R. 111.28 du code de l'urbanisme.  
En règle générale si les hauteurs des constructions avoisinantes respectent elles-mêmes les hauteurs moyennes des façades de la rue, la hauteur de la construction projetée ne diffère pas de ces hauteurs de plus de 0,50 mètres.
- Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de l'îlot.  
Une tolérance peut être admise pour les cheminées, gaines ou autres éléments de construction indispensables, à l'exclusion des saillies d'escaliers, des machineries d'ascenseurs et des machineries de chauffage et de climatisation.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## ARTICLE UA 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, couronnement en pierre, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

### Volume

Toute surélévation est limitée selon les dispositions de l'article UA 8.

Les constructions nouvelles (construction neuve ou extension) s'inscrivent dans l'épannelage général de la rue et dans les perspectives urbaines. La typologie architecturale locale est constituée de volumes simples qui évitent les raccords en noues, croupes et arêtières.

### Toitures

- Les couvertures sont de type tuiles creuses en terre cuite dont la typologie s'accorde avec le bâtiment sur lequel elles sont posées, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (restauration d'une couverture de typologie contemporaine existante, extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles et sous-toitures n'est apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les faitages et les rives sont bâtis au mortier. Le faitage des toits est parallèle aux voies, ou en croupe aux angles.
- Les ouvrages d'étanchéité (abergements, solins, etc.) sont réalisés en plomb ou en zinc, les ouvrages à parement aluminé ou brillant sont interdits.
- Lors des réhabilitations ou réfections des constructions, un débord du toit est maintenu ou créé, sans être inférieur à 0,30 mètre.  
Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournants. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
- L'implantation des installations en toiture (paratonnerre, parafoudre, antenne, antenne parabolique, cheminée, souche, etc.) fait l'objet d'une autorisation. Ces installations sont implantées aux endroits les moins visibles, notamment depuis l'espace public, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette et aux perspectives monumentales et naturelles du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades, les matériaux brillants ou blancs sont interdits.  
Les conduits de cheminées et les souches sont droits, enduits de la même teinte que les façades avec une couverture plate (pierre).



- La création de terrasses en toiture est interdite. Les toitures terrasses sont interdites.
- Dans ce secteur où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et les perspectives monumentales, l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques tout comme les éoliennes est interdite en toiture.
- Les seules ouvertures autorisées en toiture sont les châssis à tabatière (fenêtres de toit). Leur implantation s'inscrit dans le rythme et la composition des façades du bâtiment de leur installation, elles ne sont pas accolées entre elles. Les dimensions maximales n'excèdent pas 80 cm de largeur et 100 cm de hauteur.  
Les parties non vitrées ne sont pas brillantes, réfléchissantes ou de teinte tranchant avec la couverture. Les châssis sont en bois ou métallique peints gris anthracite et leur étanchéité en plomb est limitée à 15 cm de largeur. Ils ne sont pas équipés de volets roulants extérieurs ni de panneaux photovoltaïques ; dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte gris anthracite ou beige foncé.

## Façades

- Dans les rues du centre ancien, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration, etc.) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés.  
Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux en pierre, appuis de baie en pierre ou en malons de terre cuite, menuiseries anciennes, etc.), ils doivent être conservés ou restitués.  
Si la façade comporte des éléments parasites qui la défigurent, ils doivent être enlevés (descentes d'eaux usées qui doivent être intégrés à l'intérieur du bâtiment, climatiseurs et ventilateurs qui doivent être intégrés à l'intérieur de la façade, éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels que les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvent en tuiles sur les portes d'entrée, etc.).
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées, et d'une manière générale les placages extérieurs sur maçonnerie.
- Les éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels que les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvents en tuiles sur les portes d'entrée, sont interdits.
- La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques. Les enduits ne sont pas en saillie par rapport à la pierre vue (chaîne d'angle ou encadrement par exemple).
- Les murs existants dont les pierres apparentes n'étaient pas destinées à être vues ou qui sont de mauvaise qualité sont enduits. Exceptionnellement, le rejointoiement à pierres vues peut être autorisé et dans ce cas, il est largement beurré, sans joint en creux, de teinte en harmonie avec les immeubles voisins.
- Les parements de façades doivent rester dans les teintes des sables locaux : beige, terre de Sienne, terre d'Ombre, et retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier, d'origine naturelle, pour conserver l'harmonie générale des espaces publics et de la silhouette de la ville ancienne en vue lointaine.  
Les enduits couvrants sont au sable naturel ou de préférence teintés dans la masse, frottés fin, sans traces apparentes de laitance.  
Les badigeons de chaux sont colorés par des terres, ocres ou oxydes.  
Les supports en ciment peuvent recevoir une eau-forte au ciment ou une peinture minérale.
- Afin de préserver la qualité architecturale du centre ancien de Forcalquier, la pose en façade de panneaux solaires ou photovoltaïques tout comme les éoliennes est interdite.

## Ouvertures

- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Les façades ou parties de façades ordonnancées sont conservées, restaurées, restituées. Les pleins dominent sur les vides. Les trames verticales et horizontales sont préservées. Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf au dernier niveau (séchoir, grenier, etc.) et au rez-de-chaussée (vitrine, remise, etc.), et sauf éventuellement pour les façades non visibles depuis un espace public ni en vue lointaine.
- Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine.  
Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade.  
Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.
- Les châssis sont posés en retrait du nu de façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées. Il sont équipés de vitrages avec petits bois traversants pour les ouvertures plus hautes que larges.
- Les volets sont soit à persiennes, soit pleins à cadre et panneaux ou de type dauphinois, mais sans traverses en « Z ». Les volets roulants sont interdits car ils ne font pas partie du vocabulaire architectural du centre ancien de Forcalquier.
- Les portes d'entrées sont en bois ou présentent un parement bois, de teinte naturelle ou de couleur non blanche.
- Les portes de garage sont en bois ou présentent un parement bois, de couleur non blanche à harmoniser avec les volets.
- Les serrureries, ferronneries et peintures s'intègrent par leurs formes et couleurs à l'architecture de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade et les peintures sont peintes de la même couleur que les volets.

## Ouvrages en saillie

- Les gouttières et descentes d'eaux sont en zinc ou cuivre, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. Les pieds de descente sont en fonte (dauphin droit en fonte) peint ton rouille ou de la même teinte que la façade.  
Les évacuations d'eaux usées ne doivent pas se faire en façade.
- Les balcons sont interdits en façade sur rue.  
Côté cour ou jardin, les balcons comportent des consoles aux profilés métalliques avec volutes ou renforts peints en utilisant des teintes soutenues comme le gris foncé ou le ton rouille.
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie et respectent la typologie architecturale du bâtiment sur lequel ils sont apposés.
- Les boîtiers et climatiseurs et coffrets de toutes sortes sont entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.
- Les réseaux sont intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

## Devantures

- La largeur des percements des vitrines respecte les limites des immeubles. La composition des devantures tient compte du parcellaire.
- La devanture est composée sur le rez-de-chaussée, en aucun cas elle n'occupe le premier étage. La devanture s'inscrit dans la composition de la façade : le rez-de-chaussée doit être à l'image de ce qu'il y a au-dessus.  
La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine ou devanture sans nuire à la perception de la façade. Les rideaux roulants métalliques peuvent être autorisés, de couleur non blanche et non brillante.  
Les couleurs sont en harmonie avec le reste de la façade.
- Seuls des éléments ponctuels peuvent être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.  
Le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture est invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.

## Clôtures

- Les seules clôtures autorisées sont :
  - \* grillage métallique vert ou gris simple torsion d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
  - \* mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximale, enduit selon les mêmes règles que les façades, surmonté d'un grillage simple torsion gris ou vert ou d'un barreaudage métallique simple et droit, peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou ton rouille). La hauteur totale (mur bahut plus grillage) ne dépasse pas 2 mètres ;
  - \* mur plein maçonné, enduit selon les mêmes règles que les façades, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales dont la hauteur ne dépasse pas celle de la clôture contre laquelle elle est plantée.
- Les portails respectent la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en n'introduisant pas un style étranger aux lieux (dont par exemple portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que initiales, blasons, etc.). Ils sont métalliques ou en bois, de facture simple, comprenant un barreaudage droit en partie supérieure et une traverse pleine en partie supérieure. Ils sont de préférence à deux battants et ne dépassent pas 2 mètres de hauteur.  
Dans le cas d'un portail coulissant, la machinerie n'est pas visible depuis l'espace public.

## Piscines et bassins d'agrément

- Les piscines et bassins d'agrément sont autorisés à condition qu'ils soient implantés sur des terrains supportant des logements existants.
- Les piscines et bassins d'agrément sont de forme simple en n'introduisant pas une typologie étrangère à l'arrière-pays provençal.
- La couleur du revêtement intérieur est de couleur sable, gris ou beige.
- Le système de sécurité obligatoire (bâche, bâche à barres, volet roulant, etc.) est de la même teinte que celle du bassin.

## Abris de jardins ou annexe d'habitation

- Les abris de jardin ou annexes d'habitation sont traités avec soin, respectent la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal (toiture en tuiles, canal de préférence, avec une pente entre 27 et 30%, enduit minéral de teinte ocre clair ou ton terre, lissé ou frotassé).
- L'intégration des annexes d'habitation dans le volume principal de la construction ou leur insertion dans la verdure lorsqu'elles sont obligatoirement isolées, est recherchée en priorité.

## ARTICLE UA 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes ; ces travaux devront être précédés d'une autorisation spéciale au titre du Code du patrimoine.

## ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

## III - Équipement et réseaux

### ARTICLE UA 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.  
De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

### ARTICLE UA 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

#### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

**c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

**d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone UB

La zone UB est la zone urbaine d'extension immédiate de la ville ancienne.

C'est une zone d'urbanisation de densité moyenne à forte, caractérisée par une construction en ordre discontinu.

Elle a vocation à poursuivre sa densification en intégrant les équipements liés à la diversité des fonctions présentes.

On distingue la **zone UBc** qui correspond à l'emprise du camping, route de Sigonce.

L'intérêt des strates historiques présentes sur les zones UB de la ville justifie leur préservation et leur identification d'ensemble comme élément du paysage, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et qui peut comprendre de surcroît des éléments bâtis ou végétaux repérés au titre du même article sur les documents graphiques.

S'agissant d'éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Son urbanisation doit respecter la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur, OAP de la Louette, OAP Cordeliers-Chalus, et les indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble des zones :

- a) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- c) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions ;
- d) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- e) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ;
- f) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

Sont interdits sauf en **zone UBc** :

- g) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en

précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens, notamment dans l'ensemble des zones :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition ;
  
- e) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- f) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- g) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)»  
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)»  
Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- h) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UB 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
  - \* que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
  - \* qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune ;
- i) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UB 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :
  - soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins ;
  - soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement, notamment pour réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres en tout point de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative dans le respect de l'article UB 8.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UB 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

#### **ARTICLE UB 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.



- Toutefois, une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée ou imposée pour des raisons d'harmonie d'ensemble du quartier et du front bâti auquel appartient la construction, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, ainsi que pour des raisons d'amélioration des constructions existantes dont l'amélioration des performances énergétiques par l'isolation des toitures par l'extérieur (procédé sarking).
- Toutefois, la hauteur à l'égout des toitures de toute construction édifiée à l'alignement s'inscrit dans la hauteur moyenne des façades de la rue, sur l'alignement concerné par le projet.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, couronnement en pierre, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Adaptation au site**

Les accès et les dégagements ne sont pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### **Volume**

La surélévation d'une construction existante peut être interdite en fonction du caractère et du site environnants.

### **Toitures**

- Les toitures sont :

\* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts ;

\* soit des toitures terrasses non accessibles, recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.

- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Quelle que soit la nature de la couverture, les étanchéités (abergements, solins, etc.) sont en plomb ou en zinc.
- L'implantation des installations en toiture (paratonnerre, parafoudre, antenne, antenne parabolique, cheminée, souche, etc.) fait l'objet d'une autorisation. Ces installations sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne pas nuire aux perspectives monumentales et naturelles.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés en toiture à condition de ne porter atteinte ni aux monuments historiques et à leurs abords ni à la préservation des perspectives monumentales et naturelles.  
Dans la zone UB qui constitue la première zone d'extension de la ville et donc du centre ancien, l'installation d'éoliennes est prohibée car ce type d'installation porterait atteinte de façon irrémédiable aux perspectives monumentales et naturelles de la cité comtale.
- L'implantation des fenêtres de toit s'inscrit dans le rythme et la composition des façades du bâtiment de leur installation, elles ne sont pas accolées entre elles. Elles sont en bois ou métallique peintes gris anthracite et leur étanchéité en plomb est limitée à 15 cm de largeur. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs ni de panneaux photovoltaïques.

### Ouvertures

- Toute nouvelle façade à l'alignement doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue.  
Les façades ou parties de façades ordonnancées sont conservées, restaurées, restituées.
- Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine.  
Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble, elles sont en bois ou métalliques, homogènes aux étages d'une même façade.  
Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les pentures sont peintes de la couleur de la menuiserie.
- Les volets sont soit à persiennes, soit pleins à cadre et panneaux ou de type dauphinois, mais sans traverses en « Z ». Les caissons de volets roulants sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins.
- Les portes d'entrées en bois sont de teinte naturelle ou de couleur non blanche. Les portes d'entrées métalliques sont de couleur non blanche.
- Les portes de garage sont de couleur non blanche à harmoniser avec les volets.
- Les serrureries, ferronneries et pentures s'intègrent par leurs formes et couleurs à l'architecture de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade et les pentures sont peintes de la même couleur que les volets.

### Ouvrages en saillie

- Les gouttières et descentes d'eaux sont en zinc ou cuivre, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite.  
Les évacuations d'eaux usées ne doivent pas se faire en façade.
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie et respectent la typologie architecturale du bâtiment sur lequel ils sont apposés.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

### Façades et revêtements

- Les parements de façades doivent rester dans les teintes des sables locaux : beige, terre de Sienne, terre d'Ombre, et retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier, d'origine naturelle, pour conserver l'harmonie générale des espaces publics.  
Les enduits couvrants sont au sable naturel ou de préférence teintés dans la masse, frottés fin, sans traces apparentes de laitance.  
Les badigeons de chaux sont colorés par des terres, ocres ou oxydes.  
Les supports en ciment peuvent recevoir une eau-forte au ciment ou une peinture minérale.
- Les murs existants dont les pierres apparentes n'étaient pas destinées à être vues ou qui

sont de mauvaise qualité sont enduits. Exceptionnellement, le rejointoiement à pierres vues peut être autorisé et dans ce cas, il est largement beurré, sans joint en creux, de teinte en harmonie avec la pierre constituant la maçonnerie.

- La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques. Les enduits ne sont pas en saillie par rapport à la pierre vue (chaîne d'angle ou encadrement par exemple).
- Les éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels que les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvent en tuiles sur les portes d'entrée, sont interdits.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés ou restitués.

### **Devantures**

- La largeur des percements des vitrines respecte les limites des immeubles. La composition des devantures tient compte du parcellaire.
- La devanture est composée sur le rez-de-chaussée, en aucun cas elle n'occupe le premier étage. La devanture s'inscrit dans la composition de la façade. La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine ou devanture sans nuire à la perception de la façade. Les rideaux roulants métalliques peuvent être autorisés, de couleur non blanche et non brillante. Les couleurs sont en harmonie avec le reste de la façade.
- Seuls des éléments ponctuels peuvent être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public. Le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture est invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.

### **Clôtures**

- Les seules clôtures autorisées sont :
  - \* grillage métallique vert ou gris simple torsion d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
  - \* mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximale, enduit selon les mêmes règles que les façades, surmonté d'un grillage simple torsion gris ou vert ou d'un barreaudage métallique simple et droit, peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou ton rouille). La hauteur totale (mur bahut plus grillage) ne dépasse pas 1,80 mètre ;
  - \* mur plein maçonné, enduit selon les mêmes règles que les façades, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales dont la hauteur ne dépasse pas celle de la clôture contre laquelle elle est plantée.
- Les portails respectent la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en n'introduisant pas un style étranger aux lieux (dont par exemple portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que initiales, blasons, etc.). Ils sont métalliques ou en bois, de facture simple, comprenant un barreaudage droit en partie supérieure et une traverse pleine en partie supérieure. Ils sont de préférence à deux battants et ne dépassent pas 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un portail coulissant, la machinerie n'est pas visible depuis l'espace public.

### **Piscines et bassins d'agrément**

- Les piscines et bassins d'agrément sont autorisés à condition qu'ils soient implantés sur des terrains supportant des logements existants.
- Les piscines et bassins d'agrément sont de forme simple en n'introduisant pas une typologie étrangère à l'arrière-pays provençal.
- La couleur du revêtement intérieur est de couleur sable, gris ou beige.
- Le système de sécurité obligatoire (bâche, bâche à barres, volet roulant, etc.) est de la même teinte que celle du bassin.

### **Abris de jardins ou annexe d'habitation**

- Les abris de jardin ou annexes d'habitation sont traités avec soin, respectent la typologie architecturale locale en n'introduisant pas un style étranger au pays de Forcalquier.

## ARTICLE UB 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes ; ces travaux devront être précédés d'une autorisation spéciale au titre du Code du patrimoine.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre seront subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.
- Les terrains cultivés à protéger, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent. Le caractère ouvert de ces espaces doit être préservé.

## ARTICLE UB 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés :**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE UB 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

#### ARTICLE UB 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone UC

Les zones UC sont des zones d'urbanisation qui, en ordre discontinu, poursuivent la ville, accueillant majoritairement de l'habitat ainsi que des équipements.

Elles ont vocation à se remplir en respectant des contraintes de hauteurs et de maintien d'une proportion d'espaces végétalisés.

On distingue :

- **la zone UC de la ville**, identifiée dans son ensemble comme élément du paysage, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et qui peut comprendre de surcroît des éléments bâtis ou végétaux repérés au titre du même article sur les documents graphiques. S'agissant d'éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- **les zones UC est et ouest de Beaudine**.  
Elles accueillent les installations du centre médico-pédagogique.
- **les zones UCp**, à enjeux patrimonial et paysager, dans lesquelles les contraintes de hauteurs et de maintien des espaces végétalisés sont plus fortes :
  - UCp1 du quartier Paradis**
  - UCp2 du quartier Saint-Jean au flanc sud de la citadelle**
  - UCp3 de l'ancien lotissement « Les Hauts de Chanterelle »**

L'urbanisation des zones UC doit respecter la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ces secteurs, OAP de la Louette, OAP Beaudine et Serre de la Garde, et les indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans les zones UC, UCp1, UCp2, UCp3** :

- a) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- c) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions ;
- e) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager, ou aux ouvrages paysagers de rétention des eaux pluviales ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

Sont interdits en outre **dans les zones UCp1, UCp2, UCp3** :

- h) les constructions à destination de commerce et activités de service sauf les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- i) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UC1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre, entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- **dans les zones UC, UCp1, UCp2, UCp3**

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- e) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...) »

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...) »

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;

- f) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UC 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
  - \* que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
  - \* qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune ;
- g) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement ;

- **dans les zones UC uniquement :**

- h) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- i) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition ;
- j) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UC 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

### ARTICLE UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :

#### **dans les zones UC, UCp1, UCp2 :**

- soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins ;
- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons ;

#### **dans la zone UCp3 :**

- à 8 mètres de l'axe de la RD 216 ;
  - à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
  - Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement, notamment pour réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.
  - Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres en tout point de l'alignement des voies et emprises publiques.

### ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage,

#### **dans les zones UC, UCp1, UCp2 :**

- les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative dans le respect de l'article UC8 ;

#### **dans la zone UCp3 :**

- les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 4 mètres de cette limite ; la règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
  - Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.



## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

## ARTICLE UC 7 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
  - dans les zones UC, UCp1, UCp3 :**
    - 40% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet ;
  - dans la zone UCp2 :**
    - 10% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

## ARTICLE UC 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder :
  - dans les zones UC :**
    - 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon ;
    - toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ;
  - dans les zones UCp1, UCp2 :**
    - 5,50 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 7,50 mètres en tout point mesurés de la même façon ;
    - toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ;
    - cependant la hauteur maximale autorisée est appréciée en fonction de la localisation de l'opération et de son impact dans le site : toute construction qui se situe dans la covisibilité d'un site d'intérêt monumental ou naturel doit faire l'objet d'une étude topographique qui en détermine la hauteur relative afin de ne pas nuire à la perspective acquise des constructions environnantes ;
  - dans la zone UCp3 :**
    - 7,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit pour les lots 1 à 16, correspondants aux parcelles 1338 à 1353 section E ;
    - 9,50 mètres à l'égout pour le lot 17, correspondant à la parcelle 1354 section E.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## ARTICLE UC 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, couronnement en pierre, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Adaptation au site

Les accès et les dégagements ne sont pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### Volume

**Dans les zones UCp1 et UCp2**, la surélévation d'une construction existante peut être interdite en fonction du caractère du site environnant.

### Toitures

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts ;
  - \* soit des toitures terrasses, recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Quelle que soit la nature de la couverture, les étanchéités (abergements, solins, etc.) sont en plomb ou en zinc.
- L'implantation des installations en toiture (paratonnerre, parafoudre, antenne, antenne parabolique, cheminée, souche, etc.) fait l'objet d'une autorisation. Ces installations sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne pas nuire aux perspectives monumentales et naturelles.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés en toiture à condition de ne porter atteinte ni aux monuments historiques et à leurs abords ni à la préservation des perspectives monumentales et naturelles.

## Ouvertures

- Toute nouvelle façade à l'alignement doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue.
- Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine.  
Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade.  
Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.
- Les volets sont soit à persiennes, soit pleins à cadre et panneaux ou de type dauphinois, mais sans traverses en « Z ». Les caissons de volets roulants sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins.
- Les portes d'entrées métalliques sont de couleur non blanche. Les portes d'entrées métalliques sont de couleur non blanche.
- Les portes de garage sont de couleur non blanche à harmoniser avec les volets.
- Les serrureries, ferronneries et peintures s'intègrent par leurs formes et couleurs à l'architecture de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade et les peintures sont peintes de la même couleur que les volets.

## Ouvrages en saillie

- Les gouttières et descentes d'eaux sont de préférence en zinc ou cuivre, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite.  
Les évacuations d'eaux usées ne doivent pas se faire en façade.
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie et respectent la typologie architecturale du bâtiment sur lequel ils sont apposés.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

## Façades et revêtements

- Les parements de façades doivent rester dans les teintes des sables locaux : beige, terre de Sienne, terre d'Ombre, et retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier, d'origine naturelle, pour conserver l'harmonie générale des espaces publics.  
Les enduits couvrants sont au sable naturel ou de préférence teintés dans la masse, frottés fin, sans traces apparentes de laitance.  
Les badigeons de chaux sont colorés par des terres, ocres ou oxydes.  
Les supports en ciment peuvent recevoir une eau-forte au ciment ou une peinture minérale.
- Les murs existants dont les pierres apparentes n'étaient pas destinées à être vues ou qui sont de mauvaise qualité sont enduits. Exceptionnellement, le rejointoiement à pierres vues peut être autorisé et dans ce cas, il est largement beurré, sans joint en creux, de teinte en harmonie avec la pierre constituant la maçonnerie.
- La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques. Les enduits ne sont pas en saillie par rapport à la pierre vue (chaîne d'angle ou encadrement par exemple).
- Les éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels que les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvent en tuiles sur les portes d'entrée, sont interdits.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés ou restitués.

## Clôtures dans les zones UC et UCp1

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétale locales.

### Clôtures dans les zones UCp2 et UCp3

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux .
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont soit des grillages, soit des clôtures végétales accompagnées ou non de grillages, de préférence aux murets bas, supports de grillage ou de grilles.
- Les murs pleins de hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis :
  - \* s'ils sont réalisés en pierre, ils reprennent les techniques et matériaux des murs traditionnels ;
  - \* s'ils sont réalisés en blocs agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

### Piscines et bassins d'agrément

- Les piscines et bassins d'agrément sont de forme simple en n'introduisant pas une typologie étrangère à l'arrière-pays provençal.

## ARTICLE UC 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 60% de la surface du terrain d'assise des projets, et comprennent des espaces libres végétalisés pour 40% minimum de cette même surface.  
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, 50% des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE UC 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;

- **pour toutes autres constructions :**

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.

- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE UC 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.  
De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE UC 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

**a) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**b) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

**c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser

l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.). Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

**d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone UD

Les zones UD sont des zones d'urbanisation discontinues, accueillant préférentiellement des constructions individuelles isolées ou groupées.

On distingue les zones :

- UD de la Louette est
- UD de la Louette ouest
- UD de Serre-de-la-Garde
- UD du Haut de la Louette
- UD de la Chêneraie et de Beaudine
- UD de Petit Briant
- UD de la Bonne-Fontaine
- UD de Saint-Promasse
- UD de Fontauris
- UD de la route de Sigonce
- UD des Charmels et des Marcells

L'urbanisation des zones UD doit respecter la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ces secteurs, OAP de la Louette, OAP Beaudine et Serre de la Garde, OAP Cordeliers-Chalus, OAP Charmels-Chambarels, OAP Sainte-Catherine, et les indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- c) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions ;
- e) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UD1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition ;
- e) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- f) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- g) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)  
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)  
Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- h) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UD 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
  - \* que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
  - \* qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune ;
- i) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UD 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.



#### **ARTICLE UD 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 4100 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres routes départementales, RD 16, 216 et 950 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies.
- En outre, en l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :
  - soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins ;
  - soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement, notamment pour réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres en tout point de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative dans le respect de l'article UD8.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UD 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

## ARTICLE UD 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## ARTICLE UD 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, couronnement en pierre, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Adaptation au site

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### Toitures

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts ;
  - \* soit des toitures terrasses, recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Quelle que soit la nature de la couverture, les étanchéités (abergements, solins, etc.) sont en plomb ou en zinc.

- L'implantation des installations en toiture (paratonnerre, parafoudre, antenne, antenne parabolique, cheminée, souche, etc.) fait l'objet d'une autorisation. Ces installations sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne pas nuire aux perspectives monumentales et naturelles.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Ouvertures**

- Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade.  
Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.
- Les volets sont soit à persiennes, soit pleins à cadre et panneaux ou de type dauphinois, mais sans traverses en « Z ». Les caissons de volets roulants sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins.
- Les portes d'entrées en bois sont de teinte naturelle ou de couleur non blanche. Les portes d'entrées métalliques sont de couleur non blanche.
- Les portes de garage sont de couleur non blanche à harmoniser avec les volets.
- Les serrureries, ferronneries et peintures s'intègrent par leurs formes et couleurs à l'architecture de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade et les peintures sont peintes de la même couleur que les volets.

### **Ouvrages en saillie**

- Les évacuations d'eaux usées ne doivent pas se faire en façade.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés ou restitués.

### **Clôtures**

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.

### **Piscines et bassins d'agrément**

- Les piscines et bassins d'agrément sont de forme simple en n'introduisant pas une typologie étrangère à l'arrière-pays provençal.

## **ARTICLE UD 10 - ESPACES VERTS**

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 40% de la surface du terrain d'assise des projets, et comprennent des espaces libres végétalisés pour 40% minimum de cette même surface.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, 50% des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.
- Les terrains cultivés à protéger, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent. Le caractère ouvert de ces espaces doit être préservé.

## ARTICLE UD 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement** :  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés**,  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions** :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

## III - Équipement et réseaux

### ARTICLE UD 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques,

l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Et notamment, le regroupement des accès sur la RD 16 et sur la RD 950 peut être exigé.

- Tout nouvel accès individuel sur la RD 4100 peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE UD 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone UF

Les zones UF sont des zones d'urbanisation discontinue peu dense, accueillant préférentiellement des constructions individuelles isolées ou groupées.

On distingue les zones :

- UF de Roumaoù et Moruisse est
- UF de Roumaoù et Moruisse ouest

L'urbanisation des zones UF doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ces secteurs, OAP Charmels-Chambarels, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service sauf les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- d) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- e) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- g) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- h) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UF1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- d) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- e) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)»  
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)»  
Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- f) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UF 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
- \* que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
  - \* qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune ;
- g) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UF 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE UF 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :
  - soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins ;
  - soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.  
Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement, notamment pour réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres en tout point de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UF 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative dans le respect de l'article UF8.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UF 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

#### **ARTICLE UF 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

#### **ARTICLE UF 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »



- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Adaptation au site**

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### **Toitures**

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts ;
  - \* soit des toitures terrasses, recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Quelle que soit la nature de la couverture, les étanchéités (abergements, solins, etc.) sont en plomb ou en zinc.
- L'implantation des installations en toiture (paratonnerre, parafoudre, antenne, antenne parabolique, cheminée, souche, etc.) fait l'objet d'une autorisation. Ces installations sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne pas nuire aux perspectives monumentales et naturelles.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### **Clôtures**

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétale locales.

## ARTICLE UF 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres végétalisés en pleine terre couvrent au minimum 80% de la surface du terrain d'assise des projets.  
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, 50 % des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE UF 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement** :  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés**,  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions** :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE UF 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Et notamment, le regroupement des accès sur la RD 16 et sur la RD 950 peut être exigé.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE UF 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone UT

La zone UT est réservée aux aménagements, constructions et installations liés à l'accueil et à l'hébergement touristiques, aux activités touristiques et de loisirs.

Elle correspond à la zone UT Beaudine.

L'urbanisation de la zone UT doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ces secteurs, OAP Beaudine et Serre de la Garde, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination d'hébergement, et à sous-destination de logement à l'exception des logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations admises ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service sauf les constructions à sous-destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique ;
- c) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- e) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- f) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- g) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- h) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- i) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- a) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination d'hébergement, et à sous-destination de logement indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations admises ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- c) l'extension des constructions existantes lorsque la destination n'est pas modifiée, ou lorsque la nouvelle destination est compatible avec l'accueil et l'hébergement hôtelier touristique ;
- d) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- e) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- f) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UT 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE UT 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 950 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
- En outre, en l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.  
Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- En cas d'opération d'ensemble une implantation différente pourra être autorisée.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres en tout point de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UT 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **ARTICLE UT 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

## **ARTICLE UT 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 9,5 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE UT 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Adaptation au site**

Les accès et les dégagements ne sont pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

## ARTICLE UT 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres végétalisés en pleine terre couvrent au minimum 10% de la surface du terrain d'assise des projets.  
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, 50 % des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE UT 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement** :  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés**,  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions** :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE UT 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Et notamment, le regroupement des accès sur la RD 950 peut être exigé.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE UT 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.



## Zone UE

Les zones UE sont des zones d'activités.

On distingue les zones :

- UE des Chalus à l'est, qui correspond pour partie essentiellement au périmètre de l'ancienne ZAC, « ZAC des Chalus », et du lotissement d'activités « Le Sarret ».  
Le PAZ et le RAZ de l'ancienne ZAC se sont éteints au profit du présent règlement ;
- UE de Beaudine à l'ouest, qui correspond à l'emprise des activités commerciales des Trois Routes, au carrefour de la RD 4100 et de la RD 950 .

L'urbanisation de la zone UE des Chalus doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définies pour ce secteurs, OAP Cordeliers-Chalus, et les indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement, à l'exception des logements de fonction directement liés et nécessaires aux établissements et services de la zone, et les piscines ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- e) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- f) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- a) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement, logements de fonction directement liés et nécessaires aux établissements et services de la zone, et à condition que les logements soient intégrés au volume du bâtiment de l'établissement ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de vente totale soit supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- e) les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UE 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE UE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque des voies ou des portions de voie sont classées « routes à grande circulation », les dispositions de l'article L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme sont applicables hors des espaces urbanisés.
- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 950 et la RD 4100 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres routes départementales, RD 12, 16, 116, 216 et 513 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 3 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

### **ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **ARTICLE UE 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.

- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

## ARTICLE UE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres en tout point, mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## ARTICLE UE 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Dans les espaces non bâtis les terrassements sont réduits au minimum. Les terrassements en plate-forme sont réduits à ceux nécessaires aux installations et constructions nouvelles. Ils sont alors accompagnés d'un traitement avec murets et écrans végétaux.

### Toitures et couvertures

- Les couvertures des toitures en pente sont réalisées dans un matériau couleur terre cuite. Les matériaux brillants, les plaques industrielles non recouvertes, colorées ou non, sont interdits. En cas de restauration, la couverture pourra être refaite avec les matériaux d'origine.
- Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où ils ne nuisent pas à la perception générale. Ils sont recouverts de matériaux ne tranchant pas sur le contexte, ne présentant aucune brillance, ou sont végétalisés.
- Les installations en toiture (antenne, parabole, cheminée, souche, etc.) sont implantées aux endroits les moins visibles. Leur coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades, et les matériaux brillants et blancs sont interdits..
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### Façades et revêtements

- Les constructions qui présentent une démarche de développement durable peuvent recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.
- Les couleurs et matériaux des différents éléments doivent s'harmoniser entre eux et avec les coloris des éléments préexistants, façades voisines, murs.
- Les éléments de fermeture en façades vues doivent être peints ou colorés en camaïeu avec la coloration de la façade. Une coloration homogène doit être maintenue en vue lointaine.

### Clôtures

- En limite périmétrique de la zone les clôtures sont soit végétales soit accompagnées de végétation.

## ARTICLE UE 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces non bâtis du terrain d'assise du projet de construction doivent comporter :
  - des plantations d'écrans végétaux et de massifs, constitués d'arbres de haute tige plantés en pleine terre, sur 25% minimum d'un seul tenant de la superficie du terrain ;
  - la création de haies vives au droit des limites séparatives.
- Les aires de stationnement sont faiblement imperméabilisées et sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles sont perméables pour les aires de stationnement des constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, conformément à l'article 86 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, dite « loi biodiversité ».
- Les éventuelles clôtures métalliques sont accompagnées de végétation.
- La création et le maintien d'un masque végétal en limite nord de la zone UE des Chalus sont obligatoires.

## ARTICLE UE 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.  
Conformément à l'article 86 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, dite « loi biodiversité », les aires de stationnement des constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> sont perméables.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE UE 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Et notamment, le regroupement des accès sur la RD 12 peut être exigé.
- Tout nouvel accès individuel sur la RD 4100 est interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

#### ARTICLE UE 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## Les zones AU

Les zones AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les zones AU peuvent être urbanisées ou occupées par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. Deux types de zones AU peuvent être distingués selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone :

### • ZONES AU1

Si les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions, installations et aménagements y sont autorisés en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent ces zones :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

On distingue les zones :

**AU1 Serre de la Garde**  
**AU1 Cordeliers**  
**AU1 Charmels et Chambarels**  
**AU1 Sainte-Catherine**

### • ZONE AU2

Si les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une ou des opérations d'ensemble impliquant une procédure de mutualisation et/ou de prise en charge par les aménageurs des équipements et dessertes du secteur en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui concernent ces zones.

On distingue la zone :

**AU2 Beaudine Nord**

Les zones AU comprennent une zone d'activités :

**AU1e des Chalus,**

dont les constructions et aménagements doivent respecter le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales de janvier 2014 annexé au présent règlement.

## Zone AU1 Serre de la Garde

La zone AU1 Serre de la Garde est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc possible :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone peut être urbanisée ou occupée par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. Cette urbanisation doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ce secteur, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE AU1 Serre de la Garde 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- d) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- e) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- g) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- h) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE AU1 Serre de la Garde 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU1 Serre de la Garde 1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :



- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- c) les aménagements ou installations nécessaires à la poursuite des activités existantes, notamment les logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations existantes ;
- d) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- e) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)»  
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)»  
Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- f) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE AU1 Serre de la Garde 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU1 Serre de la Garde 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque des voies ou des portions de voie sont classées « routes à grande circulation », les dispositions de l'article L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme sont applicables hors des espaces urbanisés.
  - En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
    - pour la RD 4100 :
      - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
      - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
      - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
    - pour les autres voies ou emprises publiques :
      - \* 4 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **ARTICLE AU1 Serre de la Garde 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 3 mètres de cette limite. Elles sont implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des talwegs, ramenée à 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter des adaptations à la présente règle ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

#### **ARTICLE AU1 Serre de la Garde 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AU1 Serre de la Garde 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.
- Dans tous les cas, elle doit être compatible avec les indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

#### **ARTICLE AU1 Serre de la Garde 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## ARTICLE AU1 Serre de la Garde 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Adaptation au site

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### Toitures

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### Façades et revêtements

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du lieu.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### Clôtures

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétale locales.

## ARTICLE AU1 Serre de la Garde 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres végétalisés en pleine terre couvrent au minimum 40% de la surface du terrain d'assise des projets.  
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 50% des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE AU1 Serre de la Garde 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos
  - **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE AU1 Serre de la Garde 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit..
- Tout nouvel accès individuel sur la RD 4100 peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE AU1 Serre de la Garde 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone AU1 Cordeliers

La zone AU1 Cordeliers est une zone destinée en priorité à la réalisation d'équipements publics, et notamment l'aménagement des dessertes en accès, aires de stationnement et espaces publics, en lien avec le projet d'aménagement global du pôle des Cordeliers.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc possible :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone peut être urbanisée ou occupée par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. Cette urbanisation doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ce secteur, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE AU1 Cordeliers 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'habitation ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- d) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- e) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions ;
- f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- g) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ;
- h) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE AU1 Cordeliers 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU1 Cordeliers 1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- b) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- c) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition ;
  
- d) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- e) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- f) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- g) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UB 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
  - \* que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
  - \* qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune ;
- h) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE AU1 Cordeliers 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU1 Cordeliers 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **ARTICLE AU1 Cordeliers 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative.

#### **ARTICLE AU1 Cordeliers 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AU1 Cordeliers 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.
- Dans tous les cas, elle doit être compatible avec les indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

#### **ARTICLE AU1 Cordeliers 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Toutefois, sur une profondeur de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ; cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Toutefois, une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée ou imposée pour des raisons d'harmonie d'ensemble du quartier et du front bâti auquel appartient la construction, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Toutefois, la hauteur à l'égout des toitures de toute construction édifée à l'alignement s'inscrit dans la hauteur moyenne des façades de la rue, sur l'alignement concerné par le projet.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.



## ARTICLE AU1 Cordeliers 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Adaptation au site

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### Toitures

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### Façades et revêtements

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du lieu.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### Clôtures

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétale locales.

## ARTICLE AU1 Cordeliers 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.

## ARTICLE AU1 Cordeliers 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos
  - **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

## III - Équipement et réseaux

### ARTICLE AU1 Cordeliers 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.  
De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

## ARTICLE AU1 Cordeliers 13 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone AU1 Charmels et Chambarels

La zone AU1 Charmels et Chambarels est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc possible :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone peut être urbanisée ou occupée par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. Cette urbanisation doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ce secteur, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

On distingue :

- le **secteur AU1 Charmels** au sud-est et au sud du chemin des Chambarels, zone de transition entre l'urbanisation dense de la ville et l'habitat pavillonnaire du quartiers des Chambarels, ce secteur doit préserver les caractéristiques naturelles et topographiques liées au passage du ravin des Charmels ;
- le **secteur AU1 Chambarels** au nord-ouest et comprenant le chemin des Chambarels, zone d'extension de l'urbanisation au nord du chemin des Chambarels, ce secteur doit assurer la transition avec les milieux naturels.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service sauf les constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- d) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- e) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- g) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- h) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

## **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU1 Charmels et Chambarels 1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- e) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- f) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 3 mètres de cette limite. Elles sont implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des talwegs, ramenée à 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter des adaptations à la présente règle ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

#### **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 7- EMPRISE AU SOL**

- **Dans le secteur AU1 Charmels :**
  - l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- **Dans le secteur AU1 Chambarels :**
  - non réglementée.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.
- Dans tous les cas, elle doit être compatible avec les indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

#### **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 7,5 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Une hauteur différente peut être imposée en fonction du caractère et de la localisation de l'opération et de son impact dans le site : toute construction qui se situe dans la covisibilité d'un site d'intérêt monumental ou naturel doit faire l'objet d'une étude topographique qui en détermine la hauteur relative afin de ne pas nuire à la perspective acquise des constructions environnantes.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement, et dans le respect des indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

## **ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Adaptation au site**

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### **Toitures**

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du lieu.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### **Clôtures**

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à

rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.

- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les enclos en pierre sèche sont conservés.

## ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 10 - ESPACES VERTS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre seront subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.
- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres végétalisés en pleine terre couvrent au minimum 40% de la surface du terrain d'assise des projets.  
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 50% des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos
  - **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.



### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE AU1 Charmels et Chambarels 13 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone AU1 Sainte-Catherine

La zone AU1 Sainte-Catherine est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc possible :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone peut être urbanisée ou occupée par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. Cette urbanisation doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ce secteur, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- c) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- e) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU1 Sainte-Catherine 1 à la condition que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination de bureau ;
  
- e) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- f) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.  
Il est rappelé que :
  - « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)»  
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
  - « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)»  
Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- g) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :

- pour les routes départementales :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 4 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 7 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.
- Dans tous les cas, elle doit être compatible avec les indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 9 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Une hauteur différente peut être imposée en fonction du caractère et de la localisation de l'opération et de son impact dans le site.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement, et dans le respect des indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Adaptation au site**

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### **Toitures**

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du lieu.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### **Clôtures**

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétale locales.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 10 - ESPACES VERTS.**

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.

## **ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,** des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos
- **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

#### ARTICLE AU1 Sainte-Catherine 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

**c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

**d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone AU2 Beaudine Nord

La zone AU2 Beaudine Nord est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation des zones.

La zone peut être urbanisée ou occupée par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. Cette urbanisation doit respecter la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ce secteur, et les indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantation du bâti et les masses végétales à conserver.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE AU2 Beaudine Nord 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- d) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- e) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- g) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- h) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE AU2 Beaudine Nord 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU2 Beaudine Nord 1 à la condition que soit mise en œuvre une modification ou une révision du plan local d'urbanisme, et que soient assurés la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications des schémas d'aménagement qui en précisent la mise en œuvre ; entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens :



- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- c) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;

Sont autorisées, aux mêmes conditions, hormis la mise en oeuvre d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme :

- d) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...) »

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...) »

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;

- e) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux passages et cheminements piétons.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 3 mètres de cette limite. Elles sont implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des talwegs, ramenée à 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter des adaptations à la présente règle ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.
- Dans tous les cas, elle doit être compatible avec les indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage ou prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, la hauteur des constructions ne peut excéder 5,5 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 7 mètres en tout point mesurés de la même façon.

- Une hauteur différente peut être imposée en fonction du caractère et de la localisation de l'opération et de son impact dans le site.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement, et dans le respect des indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Adaptation au site**

- Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

### **Toitures**

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du lieu.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### **Clôtures**

- Les clôtures et portails ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures pleines maçonnées et les murs bahuts, constructions maçonnées supportant une grille ou un grillage, s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries de blocs agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives d'essences végétale locales.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 10 - ESPACES VERTS**

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres végétalisés en pleine terre couvrent au minimum 40% de la surface du terrain d'assise des projets.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 50% des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE AU2 Beaudine Nord 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement :**  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos
  - **pour toutes autres constructions :**  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

## III - Équipement et réseaux

### ARTICLE AU2 Beaudine Nord 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

## **ARTICLE AU2 Beaudine Nord 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT**

### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **b) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

### **c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Zone AU1e les Chalus

La zone AU1e les Chalus est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des activités.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc possible :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de la « ZAC des Chalus II » dont le dossier de création a été approuvé en date du 26 juin 2007, et le dossier de réalisation approuvé en date du 21 décembre 2009.

Les constructions et aménagements doivent respecter le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales de janvier 2014 annexé au présent règlement.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### ARTICLE AU1e les Chalus 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement, à l'exception des logements de fonction directement liés et nécessaires aux établissements et services de la zone, et les piscines ;
- c) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- d) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs.
- e) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### ARTICLE AU1e les Chalus 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- a) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement, logements de fonction directement liés et nécessaires aux établissements et services de la zone, et à condition que les logements soient intégrés au volume du bâtiment de l'établissement ;
- b) les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de vente totale soit supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- e) les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE AU1e les Chalus 3 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU1e les Chalus 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour les routes départementales, RD 12 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 3 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

### **ARTICLE AU1e les Chalus 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative.

### **ARTICLE AU1e les Chalus 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **ARTICLE AU1e les Chalus 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

## ARTICLE AU1e les Chalus 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, sont instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a- du titre I du présent règlement.

## ARTICLE AU1e les Chalus 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Dans les espaces non bâtis les terrassements sont réduits au minimum. Les terrassements en plate-forme sont réduits à ceux nécessaires aux installations et constructions nouvelles. Ils sont alors accompagnés d'un traitement avec murets et écrans végétaux.
- Les constructions respectent le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales de janvier 2014 annexé au présent règlement.

### Toitures et couvertures

En cas de restauration, la couverture pourra être refaite avec les matériaux d'origine.

- Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où ils ne nuisent pas à la perception générale. Ils sont recouverts de matériaux ne tranchant pas sur le contexte, ne présentant aucune brillance, ou sont végétalisés.
- Les installations en toiture (antenne, parabole, cheminée, souche, etc.) sont implantées aux endroits les moins visibles. Leur coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades, et les matériaux brillants et blancs sont interdits.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### Façades et revêtements

- Les constructions qui présentent une démarche de développement durable peuvent recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.
- Les couleurs et matériaux des différents éléments doivent s'harmoniser entre eux et avec les coloris des éléments préexistants, façades voisines, murs.
- Les éléments de fermeture en façades vues doivent être peints ou colorés en camaïeu avec la coloration de la façade.  
Une coloration homogène doit être maintenue en vue lointaine.

### Clôtures

- En limite périmétrique de la zone les clôtures sont soit végétales soit accompagnées de végétation.



## ARTICLE AU1e les Chalus 10 - ESPACES VERTS

- Les plantations respectent le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales de janvier 2014 annexé au présent règlement.
- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces non bâtis du terrain d'assise du projet de construction doivent comporter :
  - des plantations d'écrans végétaux et de massifs, constitués d'arbres de haute tige plantés en pleine terre, sur 25% minimum d'un seul tenant de la superficie du terrain ;
  - la création de haies vives au droit des limites séparatives.
- Les aires de stationnement sont faiblement imperméabilisées et sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- Les éventuelles clôtures métalliques sont accompagnées de végétation.
- La création et le maintien d'un masque végétal en limite nord de la zone AU1e les Chalus sont obligatoires.

## ARTICLE AU1e les Chalus 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée :
  - **pour les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement** :  
2 places par maison individuelle isolée de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place et demi par logement en collectif ou inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **de surcroît, dans le cas des lotissements ou des permis groupés,**  
des places banalisées assurant 1 place par logement. Le projet d'aménagement ou le projet architectural justifie les solutions retenues pour le stationnement des véhicules : le nombre de places en fonction de la surface de plancher ou du nombre de logements peut être ajusté en fonction de ces solutions et lorsque les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos ;
  - **pour toutes autres constructions** :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> si les espaces communs comportent un espace spécifique pour les vélos.
- Ces dispositions peuvent être modulées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive présentant des aménagements de places ou locaux vélos, ou des solutions de mutualisation des aires de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Ces dispositions peuvent être modulées conformément aux dispositions de l'article 8 du TITRE I du présent règlement.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE AU1e les Chalus 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Et notamment, le regroupement des accès sur la RD 12 peut être exigé.
- Tout nouvel accès individuel sur la RD 4100 est interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

#### ARTICLE AU1e les Chalus 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### b) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

##### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Zones A

Les zones A sont les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, dans lesquelles sont indiqués, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, à conserver et localisés aux documents graphiques.

Dans ces zones A, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

« (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».

On distingue :

- **les zones A**  
où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises ;
- **les zones Ae**  
à forts enjeux agronomique, biologique ou économique identifiés pour le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques,  
où les installations techniques, indispensables à l'activité agricole et limitées aux seuls besoins de l'exploitation, sont seules admises en tant que constructions nouvelles ;
- **les zones Ap**  
à forts enjeux paysagers pour les espaces ouverts identifiés pour leur rôle dans la qualité des sites et du paysage et le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques,  
où les constructions nouvelles sont interdites, en dehors de la proximité immédiate d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A 2, notamment :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- c) les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- e) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;

- f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables ;
- h) les constructions, drainages, affouillements et exhaussements du sol dans les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sans nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site, tout en respectant les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, à conserver et localisés aux documents graphiques :

### • dans les zones A

- a) les constructions à destination d'habitation, à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate, sans excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, comprenant les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole ;
- c) les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et d'emprise minimale 50m<sup>2</sup>, sans excéder, au terme des extensions et annexes successives autorisées :
  - 30% de l'emprise des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les piscines et annexes dépendant de ces constructions ;
  - 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière.Les constructions, y compris les piscines, sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 25 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière ;
- d) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, limités aux ouvrages techniques compatibles avec l'activité agricole, à l'exception des centrales solaires au sol ;
- e) les terrains de camping permettant l'accueil de moins de vingt personnes et de moins de six hébergements de loisirs constitués de tentes ou de caravanes, à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 100 m à partir de tout point d'un bâtiment existant ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole ou forestière, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie ;

### • dans les zones Ae

- g) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, comprenant :
  - les installations et ouvrages techniques indispensables à l'activité agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation, de type serres ou liés à l'irrigation ;
  - l'extension des bâtiments techniques existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, indispensables à l'activité agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation ;

- h) les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et d'emprise minimale 50m<sup>2</sup>, sans excéder, au terme des extensions et annexes successives autorisées :
- 25% de l'emprise des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les piscines et annexes dépendant de ces constructions ;
  - 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière.
- Les constructions, y compris les piscines, sont situées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 20 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière ;
- i) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, limités aux ouvrages techniques compatibles avec l'activité agricole, à l'exception des centrales solaires au sol ;
- j) les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole ou forestière, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie ;

• **dans les zones Ap**

- k) les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate, et à condition qu'il existe un bâtiment situé sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière ;
- l) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, comprenant les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole, et à condition qu'il existe un bâtiment situé sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;
- m) les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et d'emprise minimale 50m<sup>2</sup>, sans excéder, au terme des extensions et annexes successives autorisées :
- 25% de l'emprise des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les piscines et annexes dépendant de ces constructions ;
  - 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière.
- Les constructions, y compris les piscines, sont situées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 20 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière ;
- n) les terrains de camping permettant l'accueil de moins de vingt personnes et de moins de six hébergements de loisirs constitués de tentes ou de caravanes, à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 40 m à partir de tout point d'un bâtiment existant ;

• **dans les zones A, Ae, Ap**

- o) le changement de destination des bâtiments existants désignés et localisés aux documents graphiques pour une destination d'habitation, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme :
- « (...) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, (...) » ;

p) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...) »

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...) »

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;

q) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE A 3 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Si la construction projetée nécessite la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, la surface du terrain d'assise du projet doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques de cette réalisation.

### **ARTICLE A 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque des voies ou des portions de voie sont classées « routes à grande circulation », les dispositions de l'article L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme sont applicables hors des espaces urbanisés.
- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 950 et la RD 4100 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres routes départementales, RD 12, 16, 116, 216 et 513 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 3 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une

implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage et si le terrain d'assise du projet ne jouxte pas un ravin, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 6 mètres de cette limite ; la règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.
- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau ou ravins ; ce recul peut être ajusté pour tenir compte des études au cas par cas et des avis du service concerné par les risques naturels.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **• Dans les zones A**

Les nouvelles constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à destination d'exploitation agricole ou forestière sont implantées à proximité d'un bâtiment existant situé sur l'unité foncière et à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 100 m à partir de tout point d'un bâtiment existant situé sur l'unité foncière, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques dûment justifiées, et forment un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

Les extensions et annexes, y compris les piscines, des bâtiments à destination d'habitation existants sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 25 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière.

### **• Dans les zones Ae**

Les extensions et annexes, y compris les piscines, des bâtiments à destination d'habitation existants sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 20 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière.

### **• Dans les zones Ap**

Les nouvelles constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à destination d'exploitation agricole ou forestière sont implantées à proximité immédiate d'un bâtiment existant situé sur l'unité foncière, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques dûment justifiées, et forment un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

Les extensions et annexes, y compris les piscines, des bâtiments à destination d'habitation existants sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 20 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière.

### **• Dans les zones A, Ae, Ap**

Dans le souci de préservation du bâti ancien, la construction de hangar agricole en juxtaposition ou à proximité immédiate des fermes doit être argumentée dans la demande d'autorisation administrative.

## **ARTICLE A 7 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.



## ARTICLE A 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée des constructions est appréciée en fonction de la localisation de l'opération et de son impact dans le site.  
Cependant elle doit respecter les limites suivantes : 6 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération sans excéder 8 mètres en tout point mesurés de la même façon.
- Pour les constructions à usage de hangars agricoles, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres en tout point.
- Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste compatible avec les dispositions de l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation du site et du paysage.
- Les autres demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## ARTICLE A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »
- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Lors des travaux de réhabilitation, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien sont respectés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Toitures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts ;
  - \* soit des toitures terrasses.
- Les toitures des autres constructions qu'à usage d'habitation sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts ;
  - \* soit des toitures réalisées en matériau couleur terre cuite, ou de couleur ne tranchant pas sur le contexte, et ne présentant aucune brillance.

- Pour toutes les constructions, la surface d'un pan de toiture d'un bâtiment à construire n'excède pas 800 m<sup>2</sup>, sauf impossibilités techniques à motiver, ou considérations, à motiver, liées à l'insertion du bâtiment dans le paysage.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale. La surface par pan de toiture n'excède pas 800 m<sup>2</sup>.

### Façades et revêtements

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du secteur :
  - \* enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes ;
  - \* badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes ;
  - \* enduit monocouche de texture et couleur similaire ;
  - \* vêtue et bardage de couleur similaire pour les bâtiments agricoles ou d'activités.

### Clôtures

- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont soit des grillages, soit des clôtures végétales accompagnées ou non de grillages. Les clôtures avec grillages légers à larges mailles (grillage à mouton) et piquets bois seront préférées. Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètre, supports de grillage ou de grille) sont interdits.
- Les murs pleins de hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis :
  - \* s'ils sont réalisés en pierre, ils reprennent les techniques et matériaux des murs traditionnels ;
  - \* s'ils sont réalisés en blocs agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

## ARTICLE A 10 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.
- Les réseaux de haies arbustives, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont conservés et inconstructibles.
- Les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont conservés et inconstructibles. Ils ne sont ni comblés, ni drainés, ni l'objet d'aménagements ou d'affouillements pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt, y compris de terre, n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration ou à leur valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### Rappels

- Le défrichement de bois, inclus ou adossé à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement.
- Le débroussaillage réglementaire est obligatoire.

## ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

## III - Équipement et réseaux

### ARTICLE A 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès direct sur la RD 4100 et sur la RD 950 est interdit pour les installations ou constructions nouvelles, ou pour les aménagements ou extensions de l'existant.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

### ARTICLE A 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

#### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### b) Eaux usées

En règle générale, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- si l'extension du réseau collectif est prévu, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau ;
- si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

**c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

**d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## Zones N

Les zones N sont les zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, et, dans lesquelles sont indiqués, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, à conserver et localisés aux documents graphiques.

Dans ces zones N, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

« (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».

On distingue :

- **les zones N**  
où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sont admises ;
- **les zones Ns**  
délimitées pour les espaces à caractère naturel ou forestier recouvrant en partie la zone de nature et de silence (ZNS) définie par le Parc naturel régional du Luberon, où le caractère de pleine nature doit être renforcé. Conformément à la charte du parc, les nouvelles constructions d'habitation sont interdites à l'exception de celles strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et sont interdites également les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- **les zones Np**  
délimitées pour les espaces à caractère naturel ou forestier où la protection du végétal est renforcée, éventuellement par un classement EBC, ainsi que pour leur rôle dans la qualité des sites et des paysages et le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques, où les constructions nouvelles sont interdites :
  - Np des Pavoux
  - Np des Mourres
  - Np des Charmels
  - Np de la Bombardière et de la Coste
  - Np de la Citadelle
  - Np de Saint-Jean
  - Np du Vioù et de la Louette
  - Np du Petit Briant
- **la zone Np cim**  
qui délimite l'emprise du cimetière et de ses extensions, et comprenant le site classé ;
- **les zones Nr**  
délimitées pour la protection des ripisylves et des réseaux de haies arbustives et le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques, où les constructions nouvelles sont interdites.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N 2, notamment :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
  - b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
  - c) les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
  - d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
  - e) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
  - f) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables ;
  - h) la restauration des constructions, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, même si leur maintien est justifié par un intérêt architectural ou patrimonial, sauf s'ils l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement ;
  - i) les constructions, drainages, affouillements et exhaussements du sol dans les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- **en outre dans les zones Ns :**
  - j) les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
  - **en outre dans les zones Nr :**
  - k) toute nouvelle construction, y compris les annexes et extensions des constructions existantes.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sans nuire à la qualité du site et au caractère naturel du secteur, tout en respectant les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, à conserver et localisés aux documents graphiques :

- **dans les zones N :**
- a) les constructions à destination d'habitation, à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate, sans excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, comprenant les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole ;

- c) les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et d'emprise minimale 50m<sup>2</sup>, sans excéder, au terme des extensions et annexes successives autorisées :
- 30% de l'emprise des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les piscines et annexes dépendant de ces constructions ;
  - 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière.  
Les constructions, y compris les piscines, sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 25 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière ;
- d) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, limités aux ouvrages techniques compatibles avec l'activité agricole, à l'exception des centrales solaires au sol ;
- e) les terrains de camping permettant l'accueil de moins de vingt personnes et de moins de six hébergements de loisirs constitués de tentes ou de caravanes, à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 100 m à partir de tout point d'un bâtiment existant ;
- f) les terrains de camping classés en catégorie "aire naturelle" selon l'article D332-1-2 du code du tourisme ;
- g) les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole ou forestière ;

• **dans les zones Ns**

- h) les constructions à destination d'habitation, à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate, sans excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière ;
- i) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, comprenant les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole ;
- j) les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et d'emprise minimale 50m<sup>2</sup>, sans excéder, au terme des extensions et annexes successives autorisées :
- 30% de l'emprise des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les piscines et annexes dépendant de ces constructions ;
  - 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière.  
Les constructions, y compris les piscines, sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 25 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière ;
- k) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, limités aux ouvrages techniques compatibles avec l'activité agricole, à l'exception des centrales solaires au sol ;
- l) les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole ou forestière ;



- **dans les zones Np**

- m) les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et d'emprise minimale 50m<sup>2</sup>, sans excéder, au terme des extensions et annexes successives autorisées :
- 25% de l'emprise des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les piscines et annexes dépendant de ces constructions ;
  - 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'habitation sur l'unité foncière.
- Les constructions, y compris les piscines, sont situées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 20 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière ;

- **dans les zones N, Ns, Np :**

- n) le changement de destination des bâtiments existants désignés et localisés aux documents graphiques pour une destination d'habitation, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme :
- « (...) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, (...), en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » ;
- o) les affouillements et exhaussements du sol liés aux ouvrages de défense contre l'incendie, ou aux ouvrages paysagers de rétention des eaux pluviales ;
- p) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- Il est rappelé que :
- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »
- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;
- q) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement ;

- **dans la zone Npcim :**

- r) les aménagements conformes à la vocation de la zone.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE N 3 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Si la construction projetée nécessite la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, la surface du terrain d'assise du projet doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques de cette réalisation.

### **ARTICLE N 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque des voies ou des portions de voie sont classées « routes à grande circulation », les dispositions de l'article L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme sont applicables hors des espaces urbanisés.
- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 950 et la RD 4100 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres routes départementales, RD 12, 16, 116, 216 et 513 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 3 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

### **ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage et si le terrain d'assise du projet ne jouxte pas un ravin, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 6 mètres de cette limite ; cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ;
- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau ou ravins ; ce recul peut être ajusté pour tenir compte des études au cas par cas et des avis du service concerné par les risques naturels ;
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Cette règle ne s'applique pas aux aménagements de la zone Npcim.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Dans les zones N, Ns**

Les nouvelles constructions destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à destination d'exploitation agricole ou forestière sont implantées à proximité d'un bâtiment existant situé sur l'unité foncière et à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 100 m à partir de tout point d'un bâtiment existant situé sur l'unité foncière, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques dûment justifiées, et forment un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

Les extensions et annexes, y compris les piscines, des bâtiments à destination d'habitation existants sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 25 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière.

- **Dans les zones Np**

Les extensions et annexes, y compris les piscines, des bâtiments à destination d'habitation existants sont implantées à l'intérieur d'un cercle d'un rayon de 20 m à partir de tout point d'un bâtiment existant de l'habitation principale sur l'unité foncière.

- **Dans les zones N, Ns, Np**

Dans le souci de préservation du bâti ancien, la construction de hangar agricole en juxtaposition ou à proximité immédiate des fermes doit être argumentée dans la demande d'autorisation administrative.

## ARTICLE N 7 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE N 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées, ainsi que la hauteur maximale des extensions autorisées des restaurations de bâtiments ruinés sont appréciées en fonction de la localisation du projet et de son impact dans le site, et de la hauteur des bâtiments d'origine.
- En règle générale la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres en tout point mesuré à partir du terrain naturel existant avant opération.

## ARTICLE N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Lors des travaux de réhabilitation, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien sont respectés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Clôtures

- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont soit des grillages, soit des clôtures végétales accompagnées ou non de grillages. Les clôtures avec grillages légers à larges mailles (grillage à mouton) et piquets bois seront préférées. Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètre, supports de grillage ou de grille) sont interdits.
- Les murs pleins de hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis :
  - \* s'ils sont réalisés en pierre, ils reprennent les techniques et matériaux des murs traditionnels ;
  - \* s'ils sont réalisés en blocs agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

## ARTICLE N 10 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.
- Les réseaux de haies arbustives, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont conservés et inconstructibles;
- Les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont conservés et inconstructibles. Ils ne sont ni comblés, ni drainés, ni l'objet d'aménagements ou d'affouillements pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt, y compris de terre, n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration ou à leur valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- Les terrains cultivés à protéger, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent. Le caractère ouvert de ces espaces doit être préservé.

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre seront subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.
- Dans l'ensemble des zones, les aménagements autorisés doivent respecter l'environnement et le caractère naturel des lieux, et, notamment, ils n'entraîneront pas de coupes au delà de la stricte implantation de ces aménagements.
- **Dans les zones Ns, Np, Npcim**  
On veillera :
  - au respect des espaces ouverts, espaces végétalisés sans plantation d'arbres de haute tige ;
  - au respect des masses végétales et des alignements significatifs.
- **Dans les zones Nr**  
Les ensembles végétaux constitutifs des ripisylves et des haies arbustives sont maintenus ou restitués.

### Rappels

- Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement.
- Le débroussaillage réglementaire est obligatoire.

## ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

## III - Équipement et réseaux

### ARTICLE N 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès direct sur la RD 4100 et sur la RD 950 est interdit pour les installations ou constructions nouvelles, ou pour les aménagements ou extensions de l'existant.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE N 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

### b) Eaux usées

En règle générale, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- si l'extension du réseau collectif est prévu, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau ;
- si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### d) Électricité téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dans les zones naturelles et forestières Nh**

La zone N identifie en outre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui comportent des constructions, installations ou aménagements, ou qui sont destinés à en accueillir, et dont la destination est orientée principalement vers l'habitat.  
On distingue :

- **les secteurs Nh**  
pour les zones de taille limitée admettant une urbanisation mesurée à vocation dominante d'habitat :
  - Nh du hameau des Chambarels
  - Nh du hameau des Escuyers
  - Nh du hameau des Tourettes
  - Nh du hameau des Pavoux

### **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article Nh 2, notamment dans l'ensemble des zones :

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- c) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- d) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions et d'aires de jeux et de sports ;
- e) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- f) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager ;
- g) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables.

#### **ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés :

- a) les constructions à destination d'habitation, y compris les piscines liées à ces constructions ;
- b) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- c) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- e) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux

documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;

- f) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE Nh 3 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Si la construction projetée nécessite la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, la surface du terrain d'assise du projet doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques de cette réalisation.

### **ARTICLE Nh 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque des voies ou des portions de voie sont classées « routes à grande circulation », les dispositions de l'article L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme sont applicables hors des espaces urbanisés.
- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 950 et la RD 4100 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres routes départementales, RD 12, 16, 116, 216 et 513 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 3 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.
- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.



- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

#### **ARTICLE Nh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage et si le terrain d'assise du projet ne jouxte pas un ravin, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 6 mètres de cette limite ; cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ;
- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau ou ravins ; ce recul peut être ajusté pour tenir compte des études au cas par cas et des avis du service concerné par les risques naturels.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE Nh 7 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet.
- Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque la construction est un bâtiment passif ou à énergie positive.

#### **ARTICLE Nh 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions est appréciée en fonction de la localisation de l'opération et de son impact dans le site, sans excéder 7 mètres en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant.

- Une hauteur différente peut être imposée en fonction du caractère et de la localisation de l'opération et de son impact dans le site.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement, et dans le respect des indications des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

#### **ARTICLE Nh 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Lors des travaux de réhabilitation, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien sont respectés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Toitures**

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du lieu.
- Pour les travaux de ravalement de façade, les couleurs et l'aspect des matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés. Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

### **Clôtures**

- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont soit des grillages, soit des clôtures végétales accompagnées ou non de grillages. Les clôtures avec grillages légers à larges mailles (grillage à mouton) et piquets bois seront préférées. Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètre, supports de grillage ou de grille) sont interdits.
- Les murs pleins de hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis :
  - \* s'ils sont réalisés en pierre, ils reprennent les techniques et matériaux des murs traditionnels ;
  - \* s'ils sont réalisés en blocs agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

## **ARTICLE Nh 10 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les

groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.

Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

## **ARTICLE Nh 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

## **III - Équipement et réseaux**

### **ARTICLE Nh 12 - ACCÈS ET VOIRIE**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

### **ARTICLE Nh 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **b) Eaux usées**

En règle générale, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- si l'extension du réseau collectif est prévu, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau ;
- si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### **c) Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dans les zones naturelles et forestières Ne, Net, Nec, Negv, Ned

La zone N identifie en outre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui comportent des constructions, installations ou aménagements, ou qui sont destinés à en accueillir, et dont la destination est orientée principalement vers les activités ou la réalisation d'équipements.

On distingue :

- **les secteurs Ne**  
pour les secteurs d'activités ou d'équipements de taille limitée, admettant une urbanisation mesurée pour la création ou la poursuite d'activités ou de services, ou la réalisation d'équipements :
  - Ne de la Parise
  - Ne de Sainte-Catherine
  - Ne du Grand Briant sur la RD 4100
  - Ne de Francoul sud
- **les secteurs Net**  
pour les secteurs de taille limitée admettant l'accueil d'activités et d'hébergements touristiques :
  - Net du Beveron
  - Net de la Louette
  - Net de Charembeau
  - Net de Pouvarel sud
  - Net de Francoul
- **le secteurs Nec**  
pour les espaces de la Cimenterie à Saint-Marc, où sont admis du bâti et des aménagements de surface favorisant des activités d'accueil, de culture et de loisirs ;
- **le secteurs Negv**  
pour délimiter l'aire d'accueil des gens du voyage au Grand Briant sur la RD4100 ;

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article Ne 2, notamment dans l'ensemble des zones :

- a) l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement de parcs d'attractions ;
- b) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à un permis de construire ou d'aménager.

## ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- **dans les secteurs Ne sauf le secteur Ne de Sainte-Catherine**

- a) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros ;
- b) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'entrepôt ;

- **dans le secteur Ne de Sainte-Catherine**

- c) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement ;
- d) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros ;
- e) les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à sous-destination d'entrepôt ;

- **dans les secteurs Net sauf le secteur Net du Beveron**

- f) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement, indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations admises ;
- g) les constructions à destination de commerce et activités de service et à sous-destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, y compris les piscines liées à ces constructions ;

h) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;

- **dans le secteur Net du Beveron**

- i) les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- j) les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ; l'installation et le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ;
- k) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;

- **dans le secteur Nec**

l) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;

- **dans le secteur Negv**

- m) les constructions à destination d'habitation et à sous-destination de logement ;
- n) l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- o) l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences mobiles ou démontables ;

- **dans tous les secteurs**

- p) les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- q) les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés ;
- r) les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions ;

Il est rappelé que :

- « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...)

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

- « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : (...)

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 » ;

- s) la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article Ne 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :

\* que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,

\* qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune ;

- t) la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b) du TITRE I du présent règlement.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE Ne 3 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Si la construction projetée nécessite la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, la surface du terrain d'assise du projet doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques de cette réalisation.

### **ARTICLE Ne 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque des voies ou des portions de voie sont classées « routes à grande circulation », les dispositions de l'article L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme sont applicables hors des espaces urbanisés.
- En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement des constructions nouvelles de toute nature, les constructions hors de la zone de bâti aggloméré doivent respecter les reculs suivants, mesurés horizontalement, par rapport aux voies :
  - pour la RD 950 et la RD 4100 :
    - \* 35 mètres de l'axe de ces voies pour les constructions à usage d'habitation,
    - \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 25 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres routes départementales, RD 12, 16, 116, 216 et 513 :
    - \* 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
    - \* et, au niveau des carrefours, 8 mètres de recul à partir de l'emprise des voies,
  - pour les autres voies ou emprises publiques :
    - \* 3 mètres de leur alignement pour toutes les constructions.

- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévations des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.
- Toutefois, le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement ; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement ;
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## ARTICLE Ne 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage et si le terrain d'assise du projet ne jouxte pas un ravin, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimale de 6 mètres de cette limite ; cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ;
- En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau ou ravins ; ce recul peut être ajusté pour tenir compte des études au cas par cas et des avis du service concerné par les risques naturels ;
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

## ARTICLE Ne 7 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol ne peut excéder :

**dans les secteurs Ne :**

- 40% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet pour les constructions ;

**dans les secteurs Net :**

- 30% de la superficie de l'unité foncière d'assise du projet pour les constructions et installations ;

**dans les secteurs Nec, Negv :**

- non réglementée.

## ARTICLE Ne 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées, ainsi que la hauteur maximale des extensions autorisées des restaurations de bâtiments ruinés sont appréciées en fonction de la localisation du projet et de son impact dans le site, et de la hauteur des bâtiments d'origine, sans excéder :

**dans les secteurs Ne et Nec :**

- 9 mètres en tout point, mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération ;



**dans les secteurs Net et Negv :**

- 5,50 mètres à l'égout du toit, mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération, sans excéder 7 mètres en tout point mesurés de la même façon ;
- Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste compatible avec les dispositions de l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation du site et du paysage.
- Les autres demandes de dépassement de ces hauteurs sont instruites conformément aux dispositions de l'article 4 a) du TITRE I du présent règlement.

## **ARTICLE Ne 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R. 111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

- Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 au présent règlement, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi repérées sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia, etc.), ils doivent être conservés.
- Lors des travaux de réhabilitation, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien sont respectés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### **Toitures**

- Les toitures sont :
  - \* soit des toitures en pente dont la couverture est de type tuile creuse terre cuite, sans effet de damiers, et aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles apparente aux rives, pignons et égouts,
  - \* soit des toitures terrasses.
- En cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise. Elle peut être imposée lors de la réfection des constructions couvertes à l'origine en tuile mécanique.
- Les antennes et les paraboles sont adossées aux éléments maçonnés existants comme les souches de cheminées.
- Les panneaux solaires sont installés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale.

### **Façades et revêtements**

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du secteur :
  - \* enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes,
  - \* badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes,

- \* enduit monocouche de texture et couleur similaire,
- \* vêtue et bardage de couleur similaire pour les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation.

### **Clôtures**

- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont soit des grillages, soit des clôtures végétales accompagnées ou non de grillages. Les clôtures avec grillages légers à larges mailles (grillage à mouton) et piquets bois seront préférées. Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètre, supports de grillage ou de grille) sont interdits.
- Les murs pleins de hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis :
  - \* s'ils sont réalisés en pierre, ils reprennent les techniques et matériaux des murs traditionnels ;
  - \* s'ils sont réalisés en blocs agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

## **ARTICLE Ne 10 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les réseaux de haies arbustives et les réseaux des canaux, fossés et noues agricoles, localisés aux documents graphiques, doivent être conservés.

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. La végétation existante est préservée, et les essences et les groupements végétaux locaux, adaptés au climat, mixtes et non allergènes sont préférés aux essences exogènes.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 g) du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.  
Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.
- **Dans les secteurs Net :**
  - 80% de la superficie doit être laissée en pleine terre, et les espaces végétalisés, en dehors des aires de stationnement, doivent représenter au minimum 50% des espaces libres.
- **Dans les secteurs Ne, Nec, Negv :**
  - les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 50% de la surface du terrain d'assise du projet et comprennent des espaces végétalisés pour 40% minimum de cette même surface.

## **ARTICLE Ne 11 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

### III - Équipement et réseaux

#### ARTICLE N° 12 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès direct sur la RD 4100 et sur la RD 12 est interdit pour les installations ou constructions nouvelles, ou pour les aménagements ou extensions de l'existant.
- Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent. De plus, elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### ARTICLE N° 13 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### b) Eaux usées

En règle générale, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- si l'extension du réseau collectif est prévu, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau ;
- si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

##### c) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local par récupération, la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Pour minimiser l'impact paysager de ces ouvrages, sont privilégiés les noues drainantes, fossés, puisards, bassins végétalisés peu profonds. De même, les espaces de stationnement sont faiblement imperméabilisés (utilisation de clapissette, mélange terre-pierre, dalles enherbées, etc.).

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

**d) Électricité téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.



## **ANNEXE 1 AU RÈGLEMENT**

**Constructions, éléments paysagers, ensembles arborés et éléments végétaux isolés, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.**

**L' article L151-19 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81) stipule :**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

## ANNEXE 1 AU REGLEMENT

SECTION	PARCELLE	PLAN	LIEUX DITS	Objets d'une protection L. 151-19	Dénomination de l'objet de la protection
---------	----------	------	------------	-----------------------------------	--

**SITES ET ENSEMBLES PAYSAGERS**

B		5.1	LES MOURRES	X	Massif des Mourres
G		5.4	RAVIN DES CHARMELS	X	Cimetière, implantation et composition
G		5.4	LA LOUETTE	X	Promenade, murs et arbres d'alignement
E, F		5.5	PARADIS ET CHASSEOU	X	Défilé route de Dauphin

**SITES ET ENSEMBLES BÂTIS -LA VILLE**

G		5.6	CENTRE ANCIEN	X	Ensemble du bâti intra-muros
		5.5 5.6	VILLE CENTRE	X	Ensemble du bâti entre les deux ravins Viou et Charmels
G		5.6	LA VILLE	X	Place du Bourguet
G		5.6	CENTRE ANCIEN	X	Place du Palais

**ENSEMBLES BÂTIS ET PAYSAGERS - LA VILLE ET ABORDS**

G	1626	5.6	CITADELLE	X	Butte de la Citadelle
G	1047	5.4	SAINT-PANCRACE	X	Butte de Saint-Pancrace
G		5.6	LES CORDELIERS	X	Couvent et abords
G		5.6	SAINT-JEAN	X	Chapelle Saint-Jean et abords

**OBJETS D'ART URBAINS ET BÂTIS REMARQUABLES - LA VILLE ET ABORDS**

G		5.6	CENTRE ANCIEN	X	Grande Calade
E		5.6	PARADIS	X	La Croix
G		5.6	SAINT-PANCRACE	X	Oratoire Notre-Dame
G		5.6	GRAND-JARDIN	X	Murs et escaliers du chemin de la " Petite Vitesse"
G		5.6	LA BONNE FONTAINE	X	La Bonne-Fontaine et abords
G	1007	5.6	SAINT-PROMASSE	X	Chapelle, Terrasse et abords
B	943 à 945	5.6	SAINT-PROMASSE	X	Ferme de Saint-Promasse
G	2417	5.4	FONTAURIS	X	Château Guyon
F	322	5.5	LA LOUETTE	X	Maison
			ensemble de la ville	x	Cabanons pointus

**SITES ET ENSEMBLES BÂTIS - HORS LA VILLE**

ZA		5.1	LES PAVOUX	X	Hameau des Pavoux
ZA		5.1	LES TOURETTES	X	Hameau des Tourettes

**BÂTIS REMARQUABLES - HORS LA VILLE**

C	294	5.1	LES TOURETTES	X	Pigeonnier
C	306	5.1	LES TOURETTES	X	Cabanon pointu
C	544	5.2	LA FARE	X	Ferme à Loggia
ZC		5.2	LE BAS-CHALUS	X	Ensemble bâtis et murs de Bas-Chalus
E	32	5.3	BRIVES	X	Ferme de Brives
ZP	57	5.3	MARRE	X	Pigeonnier de Marre
ZR	48	5.3	LES CHAMBONS	X	Puits
ZP	76	5.3	CLEMENTIS	X	Maison et abords
ZL	63	5.3	FOUGERE	X	Ferme de Fougère
ZL	19	5.3	FOUGERE	X	Notre Dame de Fougère
ZI	2	5.3	POUVAREL	X	Bâti de Pouvarel et abords
F	124 à 135	5.5	CHASSON	X	Ensemble de cabanons pointus
F	215	5.5	SERRE DE LA GARDE	X	Cabanons pointus
ZE	10	5.5	BEAUDINE	X	Cabanons pointus
			Tout le territoire	x	Cabanons pointus

## ANNEXE 2 AU RÈGLEMENT

**Bâtiments qui peuvent changer de destination conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.**

**L' article L151-11 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) stipule :**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...);

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »



## ANNEXE 2 AU REGLEMENT


- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination vers l'habitation.

Il sont désignés et localisés aux documents graphiques par une croix rouge, précisés selon la liste ci-dessous

SECTION	PARCELLE	PLAN	LIEUX DITS	zone	Dénomination
B	88	5.1	LES TRUQUES	A	hangar
B	1214, 107	5.1	LES TRUQUES	A	hangar
D	52	5.3	PATINE	A	hangar
ZC	217	5.2	BRACHE	A	bergerie dans secteur d'implantation
ZC	211	5.2	LE BAS CHALUS EST	Ap	hangar dans secteur d'implantation
ZI	31	5.3	LE PLAN DES AIRES EST	A	hangar
ZM	61	5.3	LE SERRE	A	pigeonnier
ZN	42	5.3	FRANCOUL SUD	A	hangar
ZP	66	5.3	MARRE	A	garage

## ANNEXE 3 AU RÈGLEMENT

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme



MINISTÈRE  
DE LA COHESION  
DES TERRITOIRES

**Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :**  
**La modernisation du contenu  
des plans locaux d'urbanisme**

Fiche technique

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

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

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### 1.4. Construction existante

1

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

## ANNEXE 3 AU RÈGLEMENT

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, 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.

#### 1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### 1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### 1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### 1.10. Limites séparatives

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

#### 1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## ANNEXE 3 AU RÈGLEMENT

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

#### 1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

#### 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

##### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

##### 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

##### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

## ANNEXE 3 AU RÈGLEMENT

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### 2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### 2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'applique uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### 2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### 2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

## ANNEXE 3 AU RÈGLEMENT

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

#### 2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

#### 2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

#### 2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

#### 2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

5

## ANNEXE 3 AU RÈGLEMENT

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

#### 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

## ANNEXE 4 AU RÈGLEMENT

**ZAC des CHALUS II : Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales,  
Paysagères et Environnementales – janvier 2014**

# ZAC des CHALUS II

FORCALQUIER



**Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales,  
Paysagères et Environnementales**

janvier 2014



## Sommaire

### 1 – Projet urbain de la ZAC des CHALUS II

- Rappel des enjeux du projet
- Axes fédérateurs du projet dans le cadre du développement durable
- Concept d'un parc d'activité en site rural
- Principes fonctionnels
- Programme de constructions

### 2 – Démarche environnementale

### 3 – Prescriptions et recommandations pour la qualité des constructions

#### 3.1 - Aspect extérieur des constructions

- Façades
- Toitures
- Clôtures
- Enseignes

#### 3.2 - Volumétrie et traitement des façades

- Vocabulaire architectural contemporain
- Pérennité
- Enduits
- Peintures, lasures, vernis,...
- Menuiseries
- Bois
- Matériaux régionaux traditionnels
- Eléments techniques

#### 3.3 - Traitement des espaces extérieurs

- Adaptations aux personnes à mobilité réduite, à tous les handicaps
- Stationnement aérien des véhicules légers
- Stationnement des deux roues (motorisées et non motorisées)
- Plantations

#### 3.4 - Approche environnementale

- Economie d'énergie
- Principes généraux :
- Optimisation de l'éclairage, économe en énergie
- Economies d'eau
- Gestion des déchets
- Chantier vert

### 4 – Suivi du projet

- Rôle de l'urbaniste de la ZAC
- Rôle du promoteur
- Rôle de l'Aménageur
- Documents à joindre au dossier de permis de construire
- Mise à jour du plan de masse de référence et modélisation volumétrique

## Annexe : Palette Végétale

# 1 - Projet urbain de la ZAC des CHALUS II

## Rappel des enjeux du projet

Intégration du projet dans la continuité de la zone d'activité des Chalus existante et des caractéristiques du réseau viaire environnant. Les enjeux formulés par les élus de la Communauté de communes Pays de Forcalquier - Montagne de Lure concernant l'aménagement du site des Chalus sont :

- Extension de la zone d'activités existante ;
- Création d'un parc d'activités à l'échelle du site d'entrée de ville Est, entre RD 12, RD 4100 et quartier de la Bonne Fontaine.
- Expression de la politique d'aménagement durable et de la qualité des paysages urbains et ruraux de Forcalquier.

## Axes fédérateurs du projet dans le cadre du développement durable

La réflexion sur l'aménagement du site des Chalus a été menée à deux échelles :

- Celle de la Ville, en prenant en compte la position géographique excentrée du terrain, dans un tissu très peu dense et sa place dans la trame de déplacements ;
- Celle de la plaine agricole du Sarret, de ses espaces agricoles sensibles et de la perception humaine, en recherchant une intégration optimale, notamment depuis le sud.

Cette approche globale a permis de retenir plusieurs axes directeurs de l'aménagement de cette zone d'activités en extension :

- Exigence qualitative de la nature des activités souhaitées : activités de pointe, d'accompagnement d'activités de développement durable, pôle senteurs-saveurs ;
- Qualité des constructions et de leur performance énergétique, bâtiments de haute qualité architecturale et environnementale ;
- Qualification environnementale du projet :
  - structuration du paysage de la ZAC par un axe central à dominante végétale affirmant le caractère rural du site,
  - création de noues végétalisées et d'un bassin de gestion des eaux pluviales,
  - percées paysagères et mise en valeur du paysage agricole,
  - perméabilisation maximale des sols : 15 à 20% d'espaces verts par lots, emprises de stationnement perméables, toitures végétalisées...

## **Concept d'un parc d'activité en site rural**

L'analyse pittoresque de cet espace rural permet d'évaluer les effets du paysage à construire sur la perception du promeneur ou de l'automobiliste. Cette analyse ne peut être statique : le promeneur (piéton) ou le passant (véhicule) percevront les formes urbaines (bâties et végétales) ainsi créées suivant une décomposition des enveloppes architecturales (structures, textures, couleurs) et des perspectives paysagères (effets d'invitation, de bornage, de masque).

Suivant le point de vue, le projet s'appuie ainsi sur une multiplicité et une diversité des effets perspectifs, favorisant les flux, l'animation et l'image qualitative de l'activité dans le Pays de Forcalquier.

## **Principes fonctionnels**

Pour la sécurité des usagers et la lisibilité des parcours, le réseau viaire de la ZAC est hiérarchisé, depuis le carrefour RD 4100 et RD 12, jusqu'au cœur de la nouvelle zone.

Ce travail est effectué en terme de gabarits des voies et de traitements des matériaux et d'ambiance végétale.

Le réseau viaire est complété par une continuité de la liaison piétonne interne à l'ensemble du site (existant et projet) et vers l'extérieur.

## **Programme de constructions**

Il est recherché une grande richesse formelle et typologique du bâti sur la nouvelle zone. La zone des Chalus doit notamment valoriser les produits finis et à forte valeur ajoutée :

- chimie fine ;
- arômes alimentaires ;
- transformation de l'huile d'olive ;
- produits alimentaires labellisés (miels, fromages, agneaux, épeautre, fruits alpins ...) ;
- huiles essentielles ;
- activités locales favorisant les circuits courts ;
- activités d'accompagnement de développement durable.

Enfin, des projets de zone de vie de la ZAE, de pépinière ou hôtel d'entreprises ou encore d'atelier relais pourraient répondre aux divers besoins des créateurs d'entreprises ou de sociétés désireuses de se relocaliser dans un environnement de forte qualité. Sur ce dernier point, la zone d'attraction concerne l'ensemble du territoire national.

## 2 – Démarche environnementale

***Le développement durable répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, et cherche un équilibre entre l'action économique, la protection de l'environnement, le progrès social et la gouvernance.***

Dans ce cadre, la Communauté de communes Pays de Forcalquier - Montagne de Lure poursuit une politique environnementale volontariste.

Le projet de la ZAC des Chalus II s'inscrit pleinement dans la démarche de développement durable au travers des objectifs suivants :

- Accroître le confort et à la qualité de vie sur la zone ;
- Veiller au confort des locaux ;
- Economiser les ressources naturelles.

Les études d'urbanisme ont été menées dans cette optique, tant au niveau du projet urbain et paysager que technique.

La mise en application des objectifs qualitatifs sera menée pour les travaux de superstructure et ceux de l'aménagement des espaces extérieurs.

Les recommandations qui vont suivre ont pour objectif de maîtriser les impacts des bâtiments et de leurs abords sur l'environnement extérieur et de créer un environnement intérieur sain et confortable. Leur application "intelligente" (en fonction des priorités de chacun et du contexte environnemental de chaque terrain) n'engendre pas obligatoirement de surcoût.

Au contraire, cette démarche, outre ses vertus écologiques et paysagères, permettra d'améliorer le confort des ateliers, bureaux, halls de stockage, laboratoires, lieux de vie des personnels (isolation, acoustique, éclairage,...) et d'en diminuer les charges (économies d'énergie et d'eau, coût d'entretien...). Toutes les cibles ne doivent pas obligatoirement être traitées au même niveau ; il est donc nécessaire de déterminer ses priorités et trouver un juste équilibre entre l'économique, l'environnemental et le social.

### Trois axes de travail sont proposés :

- Etablir des relations harmonieuses entre les constructions et leur **environnement bâti et naturel**. Garantir la qualité architecturale et paysagère de la zone, assise sur les valeurs identitaires, mais **porteuse d'une image contemporaine**.
- Accroître le **confort, le bien-être et la qualité de vie** des personnels et des visiteurs de la zone d'activités. Veiller au confort des locaux (acoustique, visuel, thermique...) ainsi qu'à la **qualité d'usage des espaces intérieurs et extérieurs**.
- **Economiser les ressources naturelles** en optimisant leur usage et en réduisant les pollutions par des procédés techniques, le choix des matériaux et les caractéristiques des constructions. Objectifs : **économiser les ressources** en eau et en énergie ; améliorer les **performances thermiques** des constructions ; **promouvoir les énergies renouvelables** et les **matériaux éco-responsables** ; limiter l'émission de **gaz à effet de serre**.

## 3 – Prescriptions et recommandations pour la qualité des constructions

### 3.1 - Aspect extérieur des constructions

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

Elles doivent tenir compte de la co-visibilité entre la zone et l'ensemble de la plaine agricole, au sud, et de l'entrée de ville Est, d'une part, et de la perspective de cette zone d'activités depuis la voie interne, d'autre part.

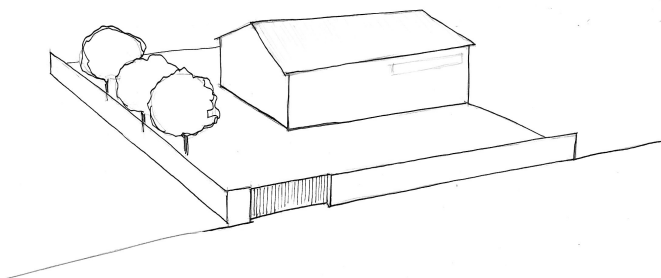
Le règlement de la publicité, des pré-enseignes et des enseignes, appliqué à la zone d'activité, s'impose aux constructeurs.

Les constructions seront implantées parallèlement à l'axe des voies internes (sensiblement Est-Ouest).

Les matériaux brillants, les couleurs vives et/ou saturées et le blanc, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. Les teintes seront recherchées dans les tons des éléments naturels environnants. Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et/ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".

L'aménageur préconise et incite les acquéreurs à l'usage d'équipements, dispositifs et conception favorisant une architecture économe en énergie, en eau et en terrassements, ainsi que le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage, la production d'eau chaude et/ou d'électricité. L'éclairage des espaces extérieurs ne provoquera pas de pollution lumineuse.

**Le dossier de Permis de Construire initial devra également comporter obligatoirement, avec celui du(des) bâtiment(s), le projet de :**



- la clôture,
- du(des) portail(s),
- des espaces verts :  
*Emplacement précis des plantations ainsi que leurs essences.*
- des enseignes, des pré-enseignes, de la publicité et les luminaires.

Le choix des matériaux et des essences (façade, couverture, menuiseries et occultation, accès et clôture, végétaux) seront définis (y compris la teinte et la finition) préalablement à l'obtention du permis de construire, en accord avec l'aménageur : la CCPFML et son mandataire, l'AREA PACA, assisté de son architecte conseil.

## Façades

Les façades (comme les toitures) visibles depuis le sud, depuis la RD 4100 et depuis l'axe central interne seront particulièrement soignées. Un échantillon des matériaux de façade (teinte et matière) sera proposé, pour un choix définitif avant dépôt de la demande de PC, à l'aménageur, assisté de son architecte conseil.

### Les matériaux apparents en façade autorisés sont :

- Le bois et ses dérivés : panneaux, bardeaux, lames... (le vernis transparent et/ou brillant est proscrit). Le bois pourra être peint, ou laissé brut (grisement par vieillissement naturel).
- L'enduit (chaux naturelle + sables) de teinte soutenue (teinte trop claire proscrite) et de texture fine - finition : taloché (gratté exclu).
- Le verre, y compris les dispositifs de captage du rayonnement solaire : mur "Trombe", à fluide calorporteur, photovoltaïque...
- Le béton de site, de finition sablée ou désactivée.
- La pierre (maçonnerie appareillée ou gabions).
- Le bardage métallique ou de résine, dans une teinte assortie avec celle de la toiture, et choisie dans une palette restreinte qui sera définie ultérieurement par l'aménageur avec son architecte conseil.

### Sont proscrits :

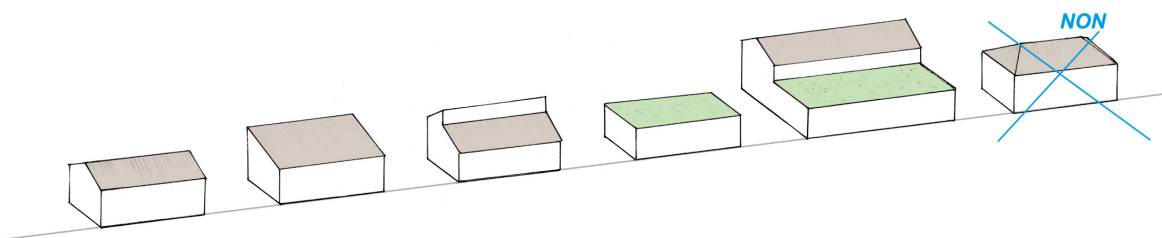
- La maçonnerie non enduite.
- L'appareil de blocs de pierre irréguliers (type "enrochement" ou fausse pierre sèche).

## Toitures

Les toitures seront à un ou deux versants parallèles.

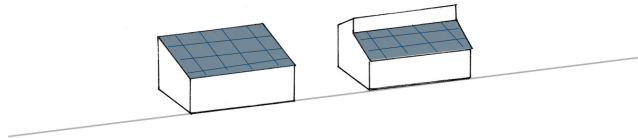
- Dans le cas de *deux versants opposés*, les pentes seront comprises entre 25% et 30%.
- Dans le cas de *deux versants inversés*, les pentes seront comprises entre 10% et 30%.
- Dans le cas *d'un seul versant* (monopente), la pente sera comprise entre 10% et 30%.

Par sobriété, les noues et arêtiers seront limités aux strictes nécessités du programme, et les toitures "à 4 pentes" sont proscrites.



### La couverture inclinée sera réalisée soit :

- en bois (bardeaux, lames, écailles...) si l'architecture le justifie.
- en métal laqué mat de teinte choisie dans une gamme de gris ou gris-brun.
- en tuiles de terre cuite (tuile ronde canal ou tuile plate losangée).
- en tuiles de béton ou photovoltaïque de teinte : gris/bleu.
- en verre, dans la même pente de toiture (y compris les dispositifs de captage du rayonnement solaire à fluide caloporteur ou photovoltaïque).
- Les panneaux solaires éventuels composeront des pans entiers de toiture ; la pose à l'intérieur d'un autre type de couverture est à éviter.



- Si la fonction et la volumétrie le justifient, les **toitures horizontales** (ou sensiblement horizontales, càd <math><10\%</math>) sont autorisées sur tout ou partie du bâtiment. Elles seront alors soit **végétalisées** (dispositif encouragé pour ses atouts environnementaux), soit contenues par un acrotère (couronnement horizontal).

Un soin particulier sera porté aux relevés d'étanchéité visibles.

- Un **échantillon** (ou une documentation technique et photographique) du matériau de couverture sera proposé pour un choix définitif (à l'intérieur d'une palette définie par l'aménageur avec son architecte conseil) et ce avant le dépôt de la demande de PC, par l'aménageur assisté de son architecte conseil.
- Les lignes de faîtage des corps principaux des bâtiments seront orientées suivant les indications portées sur le règlement graphique (parallèles à l'axe de la voie interne principale).
- La volumétrie des toitures des bâtiments larges pourra être recoupée en plusieurs versants parallèles.
- Le décalage des faîtages des 2 versants d'une même toiture est autorisé pour apports solaires et/ou intégrations des équipements techniques.
- Les équipements techniques -panneaux solaires, extracteurs, climatiseurs, PAC, réservoirs, tubes, etc.- ainsi que les enseignes, seront intégrés à la volumétrie : Aucun dépassement en toiture n'est autorisé, à l'exception des conduits et souches, s'ils sont compacts et non brillants. La demande de PC devra explicitement démontrer cette intégration.

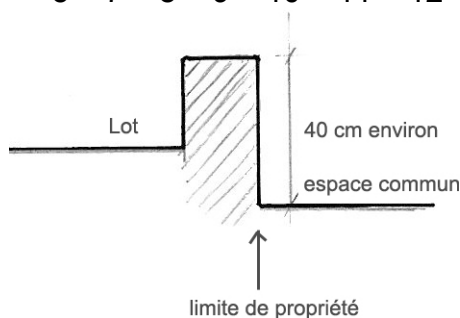
## Clôtures

### A - Réalisations par l'aménageur, en limite privé/commun, côté nord de la voie centrale :

**Réalisation d'un muret** de 40 cm de haut environ, situé sur l'emprise du lot (face extérieure en limite de propriété) comprenant fondation, construction et enduit ( finition talochée, 2 faces et couronnement, de teinte brun foncé, type Weber et Broutin réf. 013 - ou similaire).

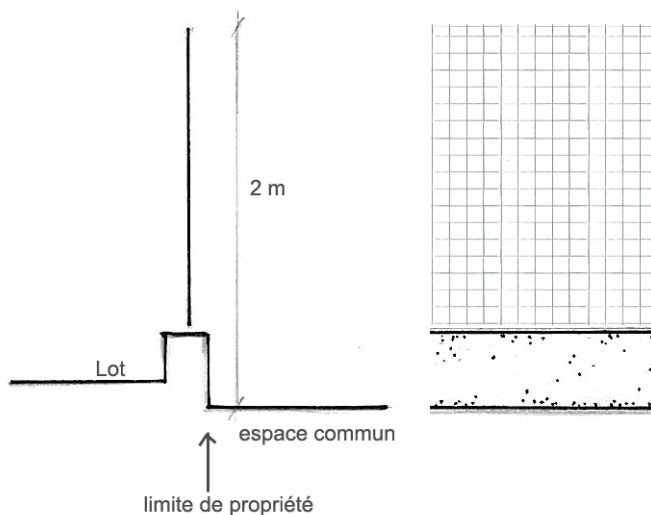
- ✓ le long de la voie centrale, **côté nord seulement** ;
- ✓ le long de la voie secondaire, des deux côtés ;
- ✓ concerne les lots :
- ✓

5 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18.



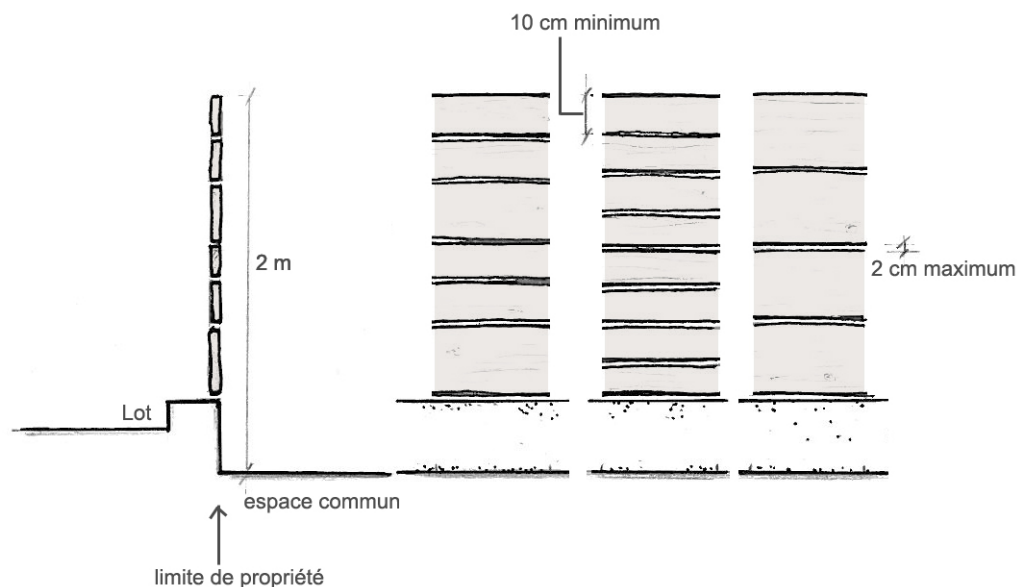
#### Dans ce cas :

- L'acquéreur devra entretenir son muret sans limitation dans le temps.
- L'acquéreur pourra réaliser une clôture (cf. croquis de détail) de 2,00 m de haut maxi (muret compris) :
  - Soit clôture grillagée de maille rectangulaire acier galva brut supportée par piquets acier galva ou bois rond (châtaigner, robinier...) ; cf croquis ci dessous :





- Soit clôture réalisée en lames de bois horizontales ;
- section des lames et essence choisies pour un vieillissement naturel du bois en extérieur et devenant gris ; cf croquis ci dessous :



## B - Réalisations par l'acquéreur

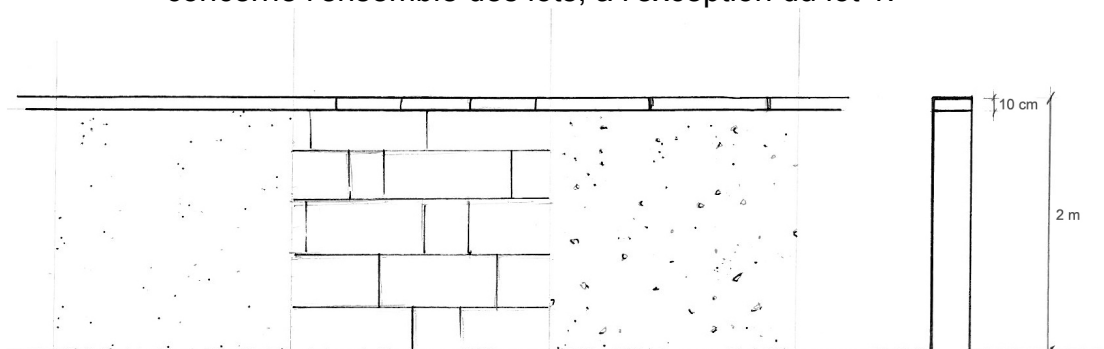
### L'acquéreur pourra réaliser :

1. **Une clôture grillagée seule, sans muret** de soubassement, de maille rectangulaire acier galva brut supportée par piquets acier galva et/ou bois (châtaigner, robinier...), de 2,00 m de haut maxi, située en limite de propriété.
  - ✓ le long de la voie centrale, côté sud seulement ;
  - ✓ le long du talus et bassin sud ;
  - ✓ concerne le lot 1 sur la totalité de sa périphérie ;
  - ✓ concerne les lots 3 et 4.
  
2. **Une clôture sur les limites extérieures ouest, nord et est** (cf. croquis ci-dessus) de 2,00 m de haut maxi, **sans muret** de soubassement :
  - Soit clôture grillagée de maille rectangulaire acier galva brut supportée par piquets acier galva et/ou bois (châtaigner, robinier...) ;
  - Soit clôture réalisée en lames de bois horizontales ; section des lames et essence choisies pour un vieillissement naturel du bois en extérieur et devenant gris.
  - ✓ concerne les lots 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13.

**3. Une clôture mitoyenne sur les limites privées entre lots** (cf. croquis ci-dessus) de 2,00 m de haut maxi, **sans muret** de soubassement :

- Soit clôture grillagée de maille rectangulaire acier galva brut supportée par piquets acier galva et/ou bois (châtaigner, robinier...) ;
- Soit clôture réalisée en lames de bois horizontales - section des lames et essence choisies pour un vieillissement naturel du bois en extérieur et devenant gris.
- Soit clôture maçonnées : mur de maçonnerie enduite 2 faces ( finition talochée, de teinte brun foncé, type Weber et Broutin réf. 013 - ou similaire), en pierre ou en béton de site, et dont le couronnement aura une épaisseur de 10 cm.

✓ concerne l'ensemble des lots, à l'exception du lot 1.



**4. Règles relatives à toutes les limites de l'ensemble des lots, s'appliquant aux acquéreurs :**

- Sont exclues les clôtures en grille soudée rigide si la pose ne peut pas être parfaitement horizontale (éviter les effet "d'escalier", même réduits).
- L'acquéreur devra entretenir ses clôtures sans limitation dans le temps.
- Les limites des lots, clôturées ou pas, seront accompagnées de plantations d'essences arbustives variées caduques et persistantes, ou d'arbres d'alignement. *Liste indicative jointe en annexe.*



Image de référence :  
clôture bois et  
acier galva brut

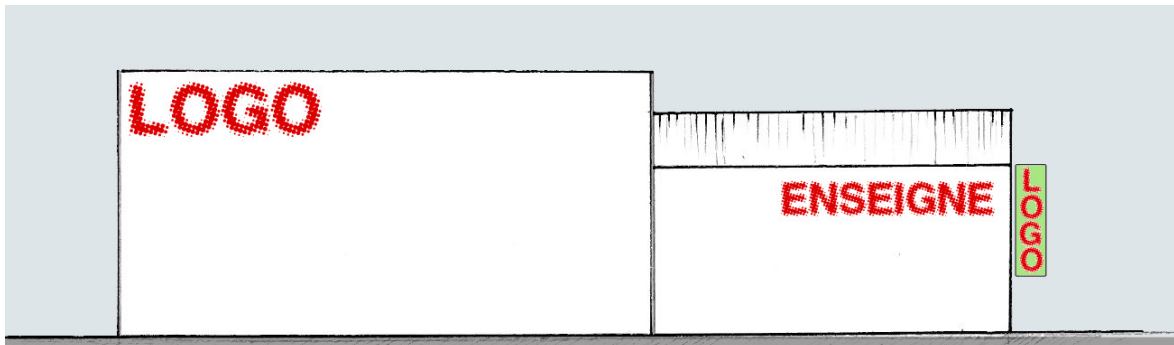
## Enseignes

Le règlement de la publicité, des pré-enseignes et des enseignes, appliqué à la zone d'activité, s'impose aux constructeurs.

Les dispositifs seront soit appliqués sur les façades des bâtiments, soit ancrés dans le sol. Les dispositifs appliqués à d'autres endroits (en toiture, sur clôture...) sont interdits. Ils seront fixes (ni mobiles, ni déplaçables).

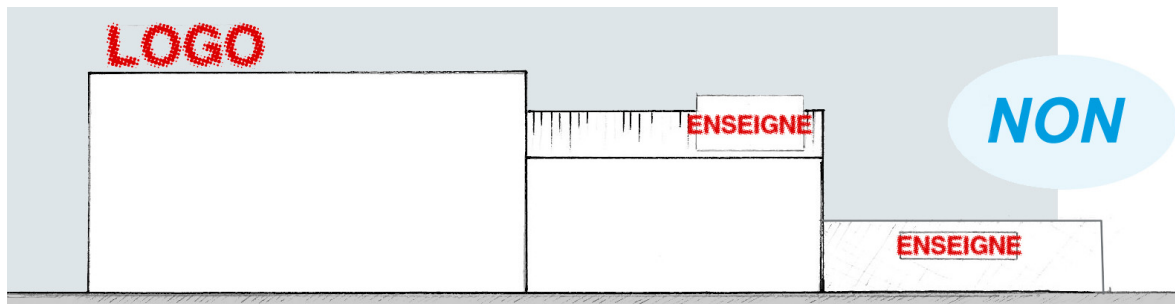
### • Appliqués sur les bâtiments - sont autorisés :

- les enseignes peintes directement sur la façade ;
- logos et lettres découpés, appliqués sur la façade ;
- les enseignes en drapeau (perpendiculaire à la façade) :
  - o surface maxi : 1,5 m<sup>2</sup>.
  - o Saillie de 0,5 m maxi.
- les dispositifs rétro éclairés ;
- les dispositifs éclairés depuis le haut, vers le bas.
- surface maximale cumulée des dispositifs par façade (calculée, pour les lettres et logos découpés, à partir du rectangle les enveloppant) : 12 m<sup>2</sup>.
- proportion maximale cumulée des dispositifs par façade (calculée, pour les lettres et logos découpés, à partir du rectangle les enveloppant) : 1/4.
- 2 façades au maximum par lot pourront recevoir une (des) enseigne(s).



### • Appliqués sur les bâtiments - sont proscrits :

- les dispositifs déportés ou dépassant en toiture ;
- les panneaux sans cadre épais ;
- les dispositifs mobiles ;
- les dispositifs éclairés depuis le sol, vers le haut.
- les dispositifs éclairants (caissons, néons, etc.) ou clignotants.
- Les surfaces brillantes, vives, fluorescentes.



• **Ancrés dans le sol - sont proscrits :**

- les dispositifs mobiles ;
- les dispositifs éclairants (caissons, néons, etc.) ou clignotants ;
- les panneaux (type pré enseigne ou 4x3m) ;
- les dispositifs éclairés.
- Les totems.

• **Ancrés dans le sol - sont autorisés :**

- mâts pour drapeau flottant ou oriflamme de portée 0,75 m et de hauteur maximale 2,00 m.
- nombre maximal de mâts, par lot : 2.
- hauteur du mât : inférieure ou égale à celle du bâtiment, sans pouvoir excéder 8 m.
- pas de mât à proximité de la RD12.

## **3.2 - Volumétrie et traitement des façades**

### **Vocabulaire architectural contemporain**

On rappellera qu'il est recherché, pour la zone des Chalus, une image contemporaine, mais respectueuse du contexte rural et de l'identité du territoire de la Haute Provence. Ceci peut se traduire, notamment, par la réinterprétation moderne des formes traditionnelles. Les innovations formelles sont encouragées, cependant chaque construction devra prendre en compte le contexte urbain (les règles d'implantation et d'ordonnancement urbain, la position dans le site, les constructions voisines, existantes ou projetées, les ambiances et le paysage,...). Au delà de ces aspects, on respectera l'échelle urbaine. On travaillera en particulier le rapport des constructions par rapport à l'espace public, à la plaine agricole ouverte, ainsi que des ambiances colorées.

### **Pérennité**

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple.

Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines,...).

### **Enduits**

La finition des enduits sera fine (taloché – frottassé).

Les enduits de type monocouche gratté sont interdits, du fait de leur porosité et donc de leur sensibilité aux salissures (pollution, mousses végétales).

### **Peintures, lasures, vernis,...**

Les peintures, lasures, vernis, seront sans solvant et labellisés NF Environnement Ecolabel, européen ou autres labels environnementaux équivalents.

### **Menuiseries**

L'utilisation des menuiseries bois est encouragée pour leurs performances thermiques et le stockage de carbone. Le recours aux menuiseries et aux volets (battants ou roulants) en PVC sont interdits.

## **Bois**

On incite l'usage du bois, non seulement en vêtire des façades, mais également et surtout, en structure.

Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, et d'un très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau du chantier : rapidité de mise en oeuvre et propreté du chantier.

On cherchera l'utilisation d'essences ne nécessitant pas de traitements nocifs pour

l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois cultivé sans traitement chimique,...)

Lorsqu'une finition (lasure, huile ou peinture) est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.

## **Matériaux régionaux traditionnels**

On encourage l'utilisation des matériaux régionaux traditionnels, pour leur proximité d'extraction ou de production : la pierre de pays, le bois, etc.

On évitera cependant toute expression « rustique ».

### **Eléments techniques**

Tous les ouvrages techniques font partie intégrante et harmonieuse de l'architecture.

#### *Panneaux solaires*

L'utilisation de l'énergie solaire, comme d'autres sources d'énergie renouvelable, est vivement recommandée. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent cependant intégrer l'architecture à part entière, sous forme de "versants capteurs" homogènes, plutôt que par collage de panneaux au milieu d'un autre type de couverture (effet "timbre poste à éviter).

#### *Coffrets techniques (compteurs et branchements – gaz - AEP - EDF – télécom...)*

Les coffrets sont intégrés dans les façades ou clôtures, et restent libres d'accès aux services concessionnaires. On cherchera à réduire au maximum l'impact visuel de ces éléments techniques par leur intégration judicieuse dans les façades ou à proximité des portails.

#### *Ouvrages techniques (PAC, ventilations, souches, extracteurs...)*

Les éléments techniques seront intégrés dans les volumes de toitures ou dans des cours de service non visibles. Ils feront l'objet de traitements et/ou d'habillages soignés limitant au maximum leur impact visuel.

### **3.3 - Traitement des espaces extérieurs**

Pour tous les lots de la ZAC des Chalus, le parti d'aménagement paysager des espaces privés doit se placer en continuité de celui des espaces publics. Cette volonté doit permettre de renforcer le parti général d'un parc d'activité en espace rural.

Cette recherche passe par quatre principes :

- Travail des franges végétales dans une palette végétale déjà déclinée dans les plantations limitrophes ;
- Travail de l'unité des clôtures ;
- Favoriser la biodiversité (essences variées). La biodiversité permet, entre autre, de réduire les risques d'allergies aux pollens. La biodiversité végétale favorise la biodiversité animale ;
- Réduire le taux d'imperméabilisation des sols, notamment celui des aires de stationnement VL.

#### **Adaptations aux personnes à mobilité réduite, à tous les handicaps**

L'ensemble des réalisations, bâties ou de surface extérieure, répondront a **minima** aux normes d'accessibilité en vigueur.

#### **Stationnement aérien des véhicules légers**

Chaque parc de stationnement privé VL recevra un revêtement de sol perméable (type stabilisé, stabilisé renforcé, dalles alvéolaires...) et sera ombragé (plantation d'arbres d'ombrage, ombrière, panneaux solaires...). En outre, l'équipement permettra la mise en place de bornes de rechargement pour véhicules électriques par la mise en place de fourreaux en attente et ce, dès la réalisation.

#### **Stationnement des deux roues (motorisées et non motorisées)**

L'usage des deux-roues, par le personnel de l'entreprise et par ses visiteurs, sera favorisé.

#### **Plantations**

Dès l'élaboration du projet en phase Permis de Construire, le projet végétal accompagnera celui des bâtiments et espaces extérieurs. Concernant les arbres, seront précisés :

- Essence,
- Volume de la fosse de plantation,
- Taille du sujet et nombre de transplantations (données par la pépinière).



### 3.4 - Approche environnementale

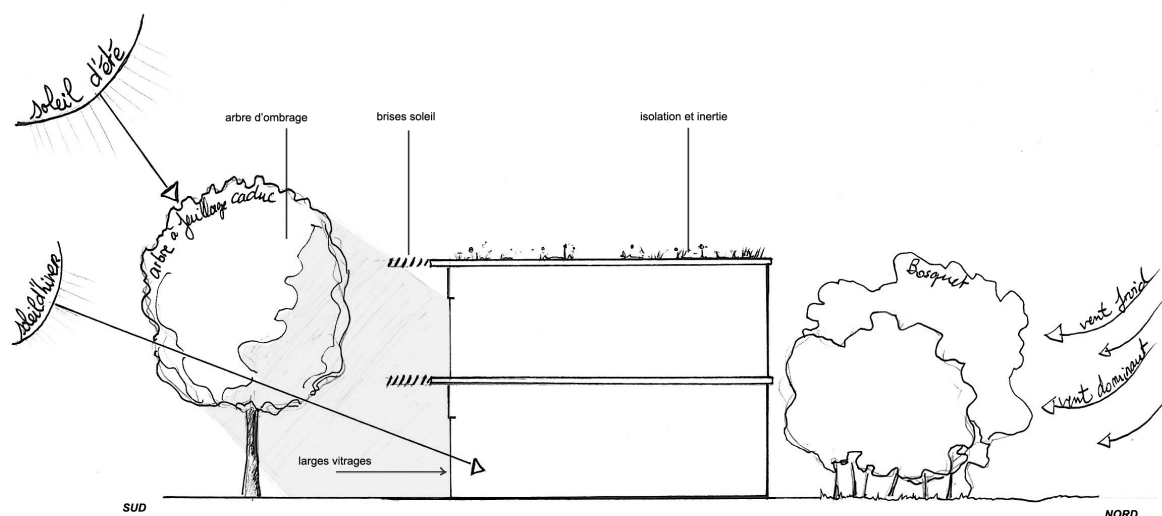
#### Economie d'énergie

**Objectifs :** Economie de ressources et réduction des charges

Au delà du respect des performances fixées par la réglementation thermique, trois objectifs majeurs ont été retenus pour la nouvelle zone :

- Promotion des énergies renouvelables ;
- Éclairage électrique économe en énergie ;
- Composition des lots, et de leur zone d'implantation des bâtiments, favorable à une bonne exposition sud des façades.

Il est donc recommandé d'avoir recours à l'inertie thermique afin d'utiliser les apports solaires passifs pour réduire les besoins en chauffage, et limiter la surchauffe estivale pour réduire les besoins en climatisation.



#### Principes généraux :

- façades Sud ouvertes, avec protections brise soleil courtes, en partie haute;
- façades Nord et Ouest très peu ouvertes (surchauffe estivale, vents dominants froids) ;
- Création d'espaces tampons (serres, vérandas, patios, auvents...) ;
- Protections estivales : brise-soleil et tonnelles au Sud (confort d'été) ;
- Plantations :
  - hautes et caduques au sud,
  - denses et caduques à l'ouest,
  - denses et persistantes au nord.



## **Optimisation de l'éclairage, économe en énergie**

D'une manière générale, on cherchera l'éclairage naturel au maximum :

- Éclairage des parkings et autres espaces extérieurs : pas d'éclairage permanent (sécurité assurée par détecteurs, pas par éclairage) ;
- Utilisation de sources à haut rendement et LED, commande par détection de présence et/ou horloge ;
- Les réflecteurs doivent être orientés vers le sol (les boules sont interdites) : Les solutions techniques retenues devront limiter les déperditions lumineuses et lutter contre la pollution lumineuse.

## **Economies d'eau**

Objectifs : Économie de la ressource en eau et réduction des charges

- Gérer et utiliser les eaux pluviales : cuve (enterrée éventuellement) de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des plantations.

## **Gestion des déchets**

Le tri sélectif des déchets est possible à proximité des lots. La déchèterie située sur le site reçoit certains déchets d'entreprises. Un règlement intérieur signale les types de déchets pouvant être collectés.

## **Chantier vert**

Toutes les opérations seront réalisées dans le cadre de chantiers verts dit "chantier à faible nuisance". Le promoteur s'engage à mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour faire respecter cette ambition.

Pendant les travaux de terrassement et de construction, le lot devra être clôturé. Le confort acoustique devra respecter les réglementations en vigueur. Des campagnes de mesure pourront être effectuées par l'aménageur.

## 4 - Suivi du projet

### Modalités de suivi

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'oeuvre de chaque opération,
- l'Urbaniste de la ZAC,
- l'Aménageur.

### Rôle de l'urbaniste de la ZAC :

- Il a un rôle d'information, de conseil et de vérification.
- Il accompagne les architectes des programmes en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC, les objectifs qualitatifs et les traitements des espaces publics.
- Bien que son rôle ne soit pas celui de l'instructeur, l'urbaniste vérifie le respect du règlement puis apprécie la conformité du projet avec les recommandations architecturales et environnementales de la ZAC des Chalus 2.
- Il gère les relations des constructions avec l'environnement et en particulier les traitements en transition entre le domaine public et les espaces privés. Il vérifie la cohérence des aménagements paysagers privés avec l'ambiance souhaitée de la zone.
- Il donne un avis, par rapport au dossier complet, en préalable au dépôt de la demande de Permis de Construire – Délivrance d'un visa.

### Rôle du promoteur ; Il s'engage à fournir lors du dépôt du PC :

- Une note détaillée des engagements souscrits en vue d'atteindre les objectifs en matière de Développement Durable.
- Il autorise des visites de chantier par l'aménageur (ou un tiers le représentant) sur les aspects spécifiques du développement durable,
- La réalisation d'une évaluation sur les performances de son bâtiment et des espaces extérieurs (énergie, eau, acoustique, maintenance...). Cette évaluation vise à valoriser la qualité de réalisation de son ouvrage et à capitaliser l'expérience pour la communauté de communes, sur les performances énergétiques des entreprises.

### Rôle de l'Aménageur :

- Suivi de l'intégration du développement durable dans chaque projet,
- Veiller au bon respect de la mise en oeuvre des engagements du promoteur en matière de développement durable,
- Dans les phases post PC, une attention particulière sera portée, lors de la phase chantier, notamment pour les aspects liés :
  - au chantier faible nuisance
  - à l'acoustique
  - aux matériaux utilisés
  - au respect de la charte paysagère

## Documents à joindre au dossier de permis de construire

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, il est demandé que le dossier de demande de Permis de Construire, à soumettre en préalable à l'aménageur, soit accompagné de plusieurs pièces complémentaires, et notamment :

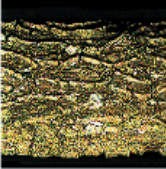





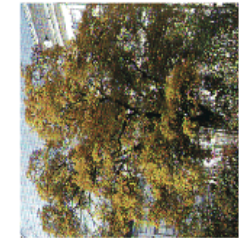



- l'assiette foncière du projet et les aménagements sur le domaine public au droit du terrain avec les **côtes NGF**,
- les indications des **niveaux** – toitures, dalles, jardins en plein terre,...- en NGF,
- **les aménagements extérieurs**, et en particulier,
  - la nature des revêtements des sols extérieurs,
  - description précise du projet d'aménagement végétal ; explications et justifications du parti d'aménagement ;
  - les clôtures et portails, (implantation, matériaux, hauteur),
  - le mobilier urbain et tout aménagement (éclairage, murets, bornes, appuis de vélo,...),
- **la gestion des eaux pluviales** (toitures végétalisées, rétention, noues et fossés, cuve, débit de rejet...),
- indications précises quant à la nature et la qualité des **matériaux de façade** et les teintes (RAL et références de produits)
- une modélisation volumétrique **3D**,
- une fiche d'engagement sur la **démarche de qualité et environnementale**

## Mise à jour du plan de masse de référence et modélisation volumétrique

Afin de faciliter le suivi opérationnel, l'urbaniste assure la mise à jour du plan de masse de référence. Ainsi chaque architecte de programme transmet à l'urbaniste la version informatisée de son projet avant le dépôt de PC, sous format DWG (Autocad – version la plus récente dont vous disposez)











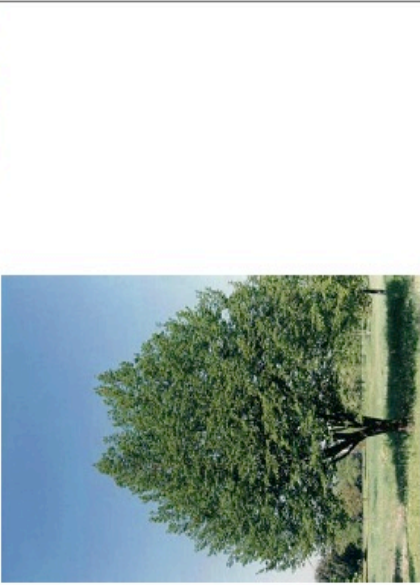

Les documents transmis devront être établis sur la base du plan de bornage fourni par l'aménageur (géomètre : FIT conseil)

## ANNEXE 1 : PALETTE VÉGÉTALE ARBRES

<p><b>ACER CAMPESTRE</b> Erable champêtre</p>	<p><b>Origine</b> : Europe et Asie centrale</p> <p><b>Milieu</b> : Sur sols calcaires, secs à frais, résiste à la sécheresse, à la chaleur et aux pollutions urbaines, insensible au vent</p> <p><b>Climat</b> :</p> <p><b>Taille de l'arbre adulte</b> : 10 à 15 m de hauteur</p> <p><b>Port</b> : Houppier touffu et arrondi</p> <p><b>Commentaire</b> : Sans contraintes particulières, tronc souvent incliné, ou tordu, feuillage jaune doré à rouge en automne, bois blanc, compact et homogène, d'excellente qualité, fleurs nectarifères, approprié pour l'aménagement de terrains incultes, de pentes et de coteaux</p>	  	  
<p><b>ACER MONSPESSULANUM</b> Erable de Montpellier</p>	<p><b>Origine</b> : Méditerranée</p> <p><b>Milieu</b> : Sur les sols calcaires, même rocheux et secs, résiste bien à la chaleur et à la sécheresse, insensible au vent</p> <p><b>Climat</b> :</p> <p><b>Taille de l'arbre adulte</b> : 6 à 12 m</p> <p><b>Port</b> : Couronne large, arrondie, irrégulière branches souvent tourmentées</p> <p><b>Commentaires</b> : Tronc tortueux plus ou moins ramifié dès la base, feuillage doré à l'automne, écorce gerçurée longitudinalement</p>	  	  
<p><b>CERCIS SILIQUASTRUM</b> Arbre de Judée</p>	<p><b>Origine</b> : Ouest de l'Asie et Est de la Méditerranée</p> <p><b>Milieu</b> : Sur sols bien drainés, secs à frais, calcaires, aime la pleine lumière.</p> <p>Résiste à la pollution de l'air</p> <p><b>Climat</b> :</p> <p><b>Taille de l'arbre adulte</b> : 8 à 10 m</p> <p><b>Port</b> : Largement étalé</p> <p><b>Commentaires</b> : Sensible aux vents violents. Floraison rose spectaculaire en Avril avec phénomène de cauliflorie (fleurs directement sur les branches), peut être conduit en cépée, en tige fléchée ou couronnée. Supporte bien les tailles architecturées.</p>	  	  











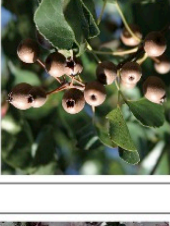






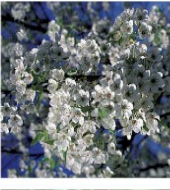



















## ANNEXE 1 : PALETTE VÉGÉTALE ARBRES

OLEA EUROPAEA	OLEA EUROPAEA	Olivier d'Europe
<p><b>Origine :</b> Bassin méditerranéen</p> <p><b>Milieu :</b> Sur sols calcaires superficiels, argileux et secs. Exige de la chaleur et de la lumière.</p> <p><b>Climat :</b> méditerranéen</p> <p><b>Taille de l'arbre adulte :</b> 3 à 8 m</p> <p><b>Port :</b> Étalé</p> <p><b>Commentaire :</b> Craint les fortes gelées, redoute les sols frais et humides. Se taille et se transplante très facilement, beau feuillage gris-vert aux reflets argentés.</p>	<p><b>Origine :</b> Europe du sud, Asie mineure</p> <p><b>Milieu :</b> sol léger, humifère, sec à modérément humide.</p> <p><b>Climat :</b> méditerranéen, résistant au froid (-20°C).</p> <p><b>Taille de l'arbre adulte :</b> 15 à 20 m de hauteur</p> <p><b>Port :</b> conique à globuleux</p> <p><b>Floraison :</b> avril-mai sous forme de châtons jaunes</p> <p><b>Fructification :</b> août-octobre en bouquets évoquant ceux du houblon</p> <p><b>Commentaire :</b> tolérance à la sécheresse</p> <p>Feuillage caduc</p>	<p><b>Origine :</b> Région méditerranéenne</p> <p><b>Milieu :</b> Sur sols calcaires et chauds</p> <p><b>Climat :</b></p> <p><b>Taille de l'arbre adulte :</b> 5 à 6 m</p> <p><b>Port :</b> Diffus</p> <p><b>Commentaire :</b> Feuillage odorant, devenant orange vif à l'automne. Excellent combustible.</p>
  	  	  
		



## ANNEXE 1 : PALETTE VÉGÉTALE ARBRES

PRUNUS DULCIS	PYRUS CALLERYANA 'Chantecleir'	QUERCUS PUBESCENS	Chêne pubescent
<p><b>Origine :</b> Proche - Orient</p> <p><b>Milieu :</b> Sur sols calcaires, secs et assez profonds, aime la chaleur et la lumière.</p> <p><b>Climat :</b></p> <p><b>Taille de l'arbre adulte :</b> : 8 à 10 m</p> <p><b>Port :</b> Étalé</p> <p><b>Commentaire :</b> Craint les hivers rigoureux et les gelées tardives, drageonnant, craint la salinité. Étonnante floraison blanc-rosé à la fin de l'hiver (février-mars), amande comestible.</p>	<p><b>Origine :</b> Chine</p> <p><b>Milieu :</b> Sur sols pauvres et secs. Rustique, tolère très bien la chaleur et le vent, insensible à la pollution de l'air.</p> <p><b>Climat :</b></p> <p><b>Taille de l'arbre adulte :</b> : 10 m</p> <p><b>Port :</b> Cône étroit</p> <p><b>Commentaire :</b> Feuillage rouge à pourpre en fin d'automne, floraison blanc pur. Résistant au feu bactérien.</p>	<p><b>Origine :</b> Europe méridionale, Asie occidentale et Caucase.</p> <p><b>Milieu :</b> Sols calcaires, secs, rocheux, médiocres. Situations chaudes.</p> <p><b>Climat :</b> méditerranéen</p> <p><b>Taille de l'arbre adulte :</b> : 10 à 25 m</p> <p><b>Port :</b> Largement étalé</p> <p><b>Commentaire :</b> Sert à fixer les terres (talus, remblais). Meilleur chêne pour les truffes, bois utilisé pour le chauffage.</p>	      
        	    	      	      



**ANNEXE 2 :**

**ARBUSTES**

**AMELANCHIER OVALIS Amelanchier**



**CORNUS MAS Cornouiller mâle**



**CYDONIA OBLONGA Cognacier**



**OLEA EUROPEA Olivier**



**PRUNUS SPINOSA Epine noire**



## ANNEXE 2 :

## ARBUSTES

