

Alpes de Haute Provence

# Commune de CASTELLANE

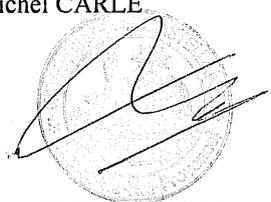
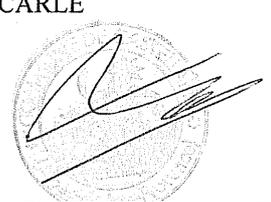
PLAN LOCAL D'URBANISME

Sous-Prefecture de Castellane

03 MARS 2008

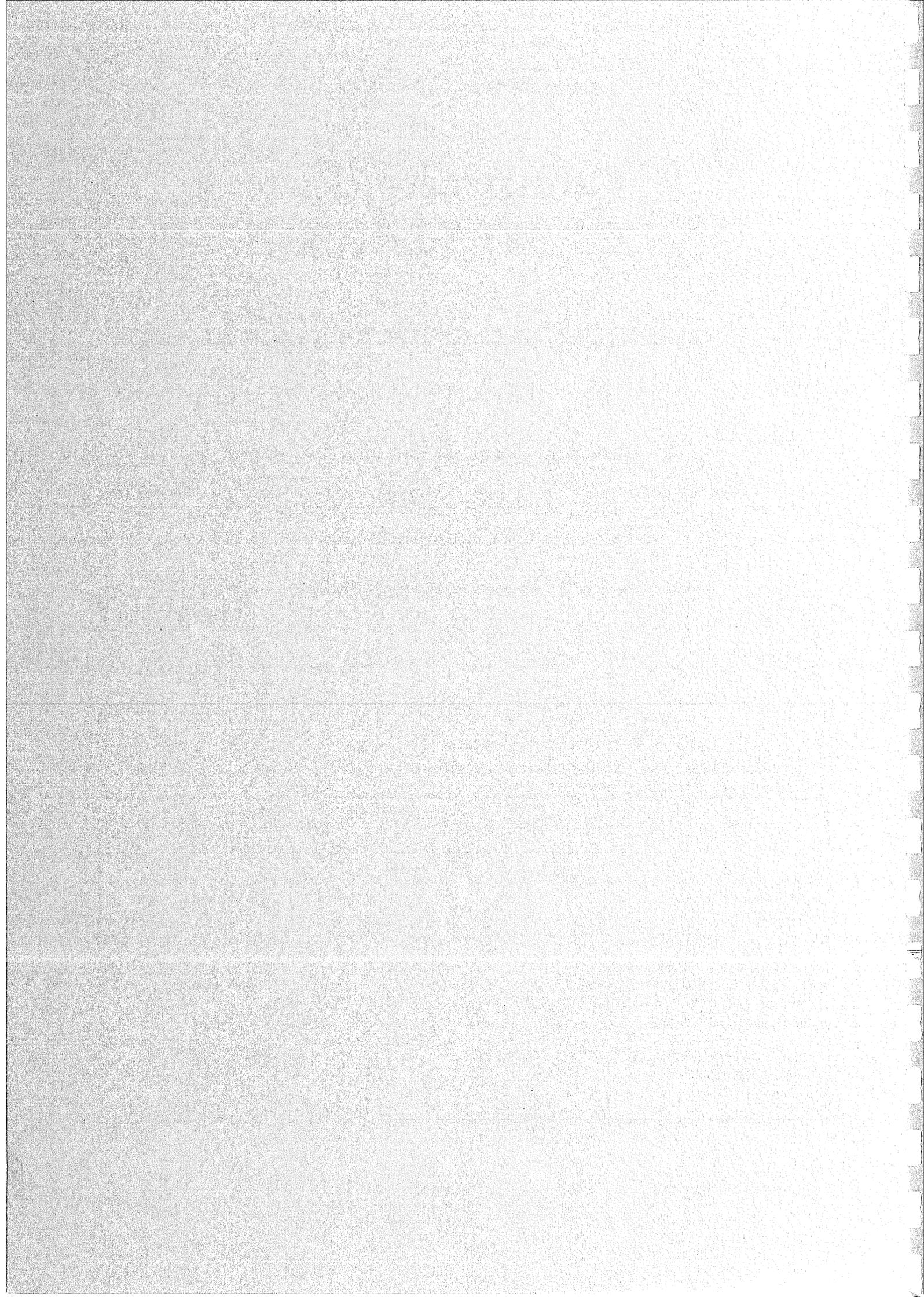
## REGLEMENT EMPLACEMENTS RESERVES

Elaboration, Modifications 1,2,3 et 4 : Direction Départementale de l'Equipement  
Modification 5 : Espace Harmonie Plein Sud

|   | PROJET DE PLU   | APPROBATION DU PLU  |
|---|---|---|
| POS approuvé le 03-04-1991<br>par délibération du Conseil<br>Municipal  | Arrêté par délibération du Conseil<br>Municipal de ce jour                          | Vu pour être annexé à la délibération du<br>Conseil Municipal de ce jour              |
| Modification 1 : 13-06-1991<br>Modification 2 : 26-11-1991<br>Modification 3 : 03-03-1995<br>Modification 4 : 01-06-1995<br>Modification 5 : 20-10-2003 | Castellane, le 7 septembre 2007<br><br>Le Maire,<br>Michel CARLE                    | Castellane, le 28 FEV. 2008<br><br>Le Maire,<br>Michel CARLE                          |
| Révision prescrite le<br>20-06-1996 par délibération<br>du Conseil Municipal  |  |  |

Etudes et réalisation :

ESPACE HARMONIE « Plein Sud » SARL  
Les Esclapes – Les Hostelleries de Gaubert  
04000 DIGNE LES BAINS – tél. 04 92 32 16 61



**SOMMAIRE**

|   | <b>pages</b> |
|---|--------------|
| <b>TITRE I</b> Dispositions générales.....                  | <b>2</b>     |
| <b>TITRE II</b> Dispositions applicables aux zones urbaines |              |
| U1.....   | 12           |
| U2h.....  | 19           |
| U3.....   | 26           |
| U4.....   | 33           |
| Ue.....   | 40           |
| Ut.....   | 46           |
| <b>TITRE III</b> Dispositions applicables aux zones         |              |
| AU à urbaniser.....   | 53           |
| A agricole.....   | 61           |
| N naturelle et forestière.....                              | 68           |
| <br><b>ANNEXES</b>  |              |
| Liste des emplacements réservés                             | 78           |

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Castellane (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Rappel article R 111-1 nouveau du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent chapitre (règles générales de l'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- a - la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003,
- b - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",
- c - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages",
- d - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement",
- e - la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne »,
- f - la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes,
- g - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,
- h - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste annexée,
- i - le Code de la Construction et de l'Habitation,
- j - le Code de l'Environnement,
- k - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,
- l - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements : articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf. annexes),
- m - la prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêtés Préfectoraux n° 2007-1697 et 2004-570 (cf. annexes).

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.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

### 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 plans de zonage.

a- Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent Règlement, sont :

- la **zone U1** : à vocation d'habitat dense, de services et commerces, caractérisée par des constructions en ordre continu et sur l'alignement des voies, correspondant au noyau urbain du centre ville de Castellane ;
- la **zone U2h** : de forte densité, à vocation d'habitat, de services et commerces, correspondant à des zones agglomérées de village ou hameau ;
- la **zone U3** : de forte densité, à vocation d'habitat, de services et commerces, caractérisée par des logements groupés individuels ou collectifs, correspondant à l'extension immédiate du centre-ville ;
- la **zone U4** : de densité moyenne, à vocation d'habitat, de services et commerces, caractérisée par des constructions individuelles isolées ou groupées, correspondant à l'extension périphérique de la ville ;
- la **zone Ue** : urbanisée, à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- la **zone Ut** : à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

b- Les **zones** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont :

- la **zone AU, à urbaniser**, qui concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elle comprend des secteurs **AUa** et **AUb** ;
- la **zone A, agricole**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- la **zone N, naturelle et forestière**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend des secteurs **Na** à vocation agricole, **Nha** et **Nhb** à vocation d'habitat et **Nt** à vocation de camping.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A l'exclusion de toute dérogation, des **adaptations mineures** pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- *la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);*
- *la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);*
- *le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).*

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Néanmoins, **l'extension et la surélévation d'une construction** autorisée antérieurement, dont l'implantation existante n'est pas conforme aux dispositions des articles 6, 7 ou 8 du règlement de la zone concernée pourront être autorisées.

Cette disposition particulière s'appliquera à la partie de l'extension (ou de la surélévation) prévue dans le prolongement ou en recul des façades existantes qui ne respecteraient pas les dispositions réglementaires des articles visés ci avant.

**La restauration d'un bâtiment en application du deuxième alinéa de l'article L 111-3** du code de l'urbanisme est autorisée uniquement dans les zones urbaines et dans les secteurs Nh, sous réserve des cas et conditions spécifiques prévues par le règlement applicable à chaque zone. Elle est interdite dans le reste de la zone naturelle et forestière N et dans les zones agricoles A.

Rappel article L 111-3-2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme : « *Peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

## ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

### a - Assainissement individuel :

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention à la parcelle plutôt que d'un rejet dans le milieu naturel, sauf contraintes liées aux risques naturels. Il est rappelé que le rejet d'eaux pluviales est soumis à déclaration quand la surface desservie est supérieure à 1 hectare.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 consolidé en date du 24 décembre 2003, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Par ailleurs, il conviendra de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au **plan de zonage de l'assainissement de la commune** approuvé.

#### b – Eaux pluviales :

Il est rappelé que certains types d'installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis aux articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement pour ce qui concerne les risques potentiels d'augmentation du ruissellement et des rejets d'eau pluviales.

#### c - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières, ou renouvellement des autorisations d'exploiter) ne sont pas autorisées sur le territoire communal afin de préserver au mieux les sites d'importance communautaire du réseau Natura 2000.

#### d - Fouilles archéologiques

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex ( tél. 04.42.16.19.40)** dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.

Par arrêté du Préfet de Région n°04-039-2003 du 31 juillet 2003, une zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme a été déterminée sur la commune de Castellane. Cet arrêté et les extraits de cartes annexés figurent au dossier « Recommandations » du Ministère de la Culture des annexes du présent PLU.

e - Risques sismiques :

La commune de Castellane est située dans une zone de sismicité Ib dans le nouveau zonage sismique. Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

f - Risques d'inondation torrentielle :

Dans les zones A et N, un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté afin d'y pouvoir circuler (entretien, protection des berges ).

g – Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles :

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de la commune de Castellane a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2005-2442 du 27 septembre 2005 et constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions (zonage et règlement) s'appliquent à l'ensemble du territoire communal concerné par son périmètre. Il convient de se référer au dossier complet du PPR disponible en Préfecture, Sous Préfecture et Mairie afin de connaître les limites de chacune des zones à risques et les prescriptions et recommandations applicables.

h - Eclairage extérieur :

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abats jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de Haute Provence.

i – Fossés latéraux des routes départementales :

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

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

## ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1 - Sont annexées au présent dossier des fiches de :

- description des éléments du patrimoine culturel et paysager, mesures de protection existantes et à prévoir ;
- prescriptions particulières concernant les couvertures, ouvertures, enduits, peintures et clôtures pour les constructions nouvelles et les travaux de restauration et assimilés.

2 – Rappel :

Conformément à l'article R 111-21 nouveau du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

*L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.*

## ARTICLE 8 – ENTREES DE VILLE – rappel de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article L 111-1-4 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 ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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 le présent article 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.*

*Dans les communes dotées d'une carte communale, (...)*

*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.*

**ARTICLE 9 – SCHEMA EXPLICATIF DES ARTICLES Ue 8 ET Ut 8**

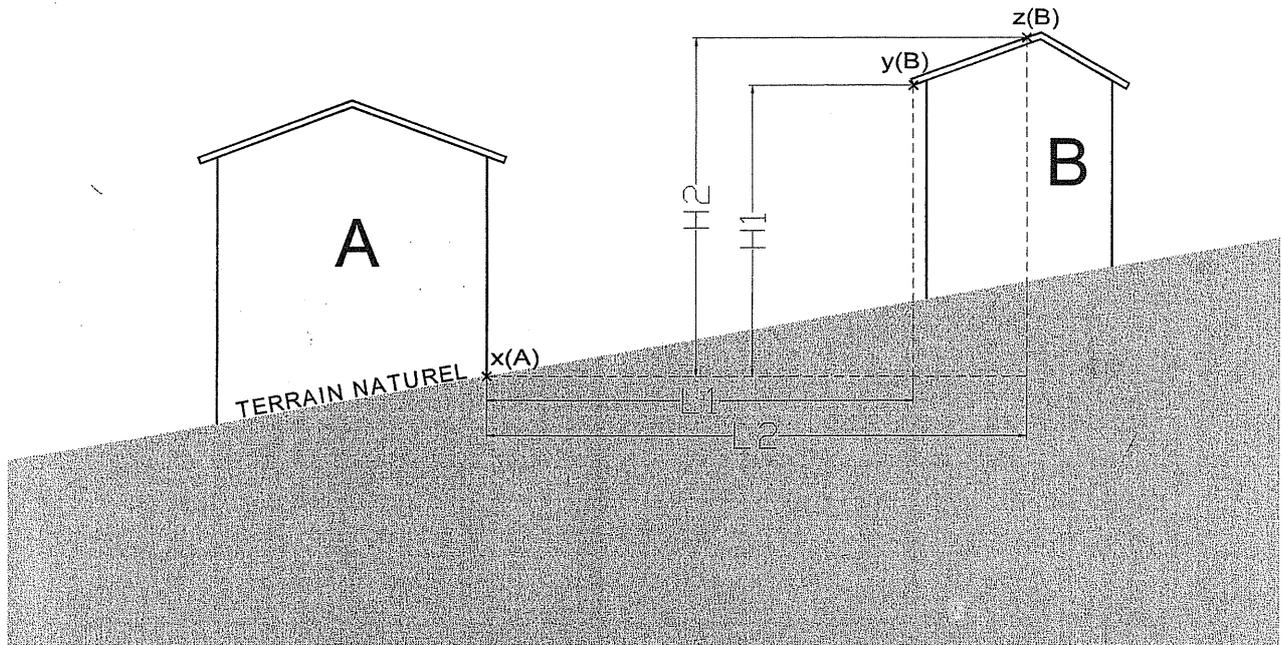
**Principe :** la distance comptée horizontalement (L1 ou L2) de tout point (y(B) ou z(B)) de la construction à édifier (B) au point le plus bas et le plus proche (x(A)) d'une autre construction non accolée (A), devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H1 ou H2) sans être inférieure à x mètres.

Point le plus bas et le plus proche de A = x(A)

Tout point de B = y(B) ou z(B)

**Résultats d'application :**

- $L1 \geq H1$        $H1 = \text{altitude de } y(B) - \text{altitude de } x(A)$
- $L2 \geq H2$        $H2 = \text{altitude de } z(B) - \text{altitude de } x(A)$



**NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT  
S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

**SECTIONS****ARTICLES**

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE  
L'UTILISATION DU SOL

1. Occupations et utilisations  
du sol interdites.

2. Occupations et utilisations  
du sol admises.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION  
DU SOL

3. Accès et voirie.

4. Desserte par les réseaux.

5. Caractéristiques des terrains.

6. Implantation des constructions par  
rapport aux voies et emprises  
publiques

7. Implantation des constructions par  
rapport aux limites séparatives.

8. Implantation des constructions les  
unes par rapport aux autres sur  
une même propriété.

9. Emprise au sol.

10. Hauteur maximale des  
constructions.

11. Aspect extérieur.

12. Stationnement.

13. Espaces libres et plantations,  
espaces boisés classés.

III - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL

14. Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U1

### Caractère dominant de la zone :

La zone U1 est une zone urbanisée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et commerces. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies. Cette zone correspond au noyau urbain du centre ville de Castellane.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles U1 1 à U1 14 ci-dessous.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances;
- c - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme ;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- e - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article *R 421-3-d nouveau* du code de l'urbanisme ;
- f - les Habitations Légères de Loisirs.

#### ARTICLE U1 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U1 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - d'hôtellerie ou de para-hôtellerie,
  - de résidence-service,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - d'artisanat d'art,
  - de bureaux,
  - de service,
  - de stationnement,
  - d'équipement d'intérêt public.

- b - les chaufferies ou installations de climatisation destinées aux constructions admises dans la zone ;
- c - les aires de stationnement ouvertes au public, en surface, enterrées ou en surélévation même si elles entrent dans le cadre des installations classées ;
- d - l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- e - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- f - les constructions destinées à l'hébergement touristique excepté les Habitations Légères de Loisirs ;
- g - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux, prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;
- h - les stations services.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U1 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- \* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- \* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhiculé de faire demi-tour.
- \* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE U1 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

**a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

**b - Eaux usées**

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

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Réseaux divers**

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

**ARTICLE U1 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE U1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées de manière à respecter la continuité d'alignement des façades voisines ou à l'alignement futur résultant d'un emplacement réservé (alignement à demander au gestionnaire de la voie).

2 - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- pour tout motif d'aménagement urbain tel que plantations, galerie, carrefours de voies, constitution de placettes ou en cas de rénovation d'îlot,
- en cas d'agrandissement ou de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions de l'article U1 6-1 ci-dessus,
- pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc..).

Dans tous ces cas, le terrain situé entre la limite de reculement et la voie doit être à la même cote de niveau que le trottoir existant.

3 - Les constructions situées à l'angle de deux voies pourront présenter un pan coupé.

#### **ARTICLE U1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées:

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres.

En fond de parcelle, l'implantation pourra être établie soit sur limite, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Lorsque l'application des règles ci-dessus est rendue impossible par la nécessité d'aménagements urbains tels que plantations, galeries, constitution de placettes ou d'espaces collectifs, de protection d'un élément intéressant de l'environnement, en cas de rénovation d'îlot, ou pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), la construction en retrait de la limite séparative latérale peut être autorisée.

#### **ARTICLE U1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **ARTICLE U1 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **ARTICLE U1 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions, parties techniques exclues (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs,...) ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit, qu'il s'agisse de construction nouvelle ou de reconstruction.

Les opérations devront être programmées dans un objectif de cohérence entre les immeubles, en évitant les ruptures brutales de hauteur. En cas de non-respect de cet objectif, il sera fait application de l'article *R111-21 nouveau* du code de l'urbanisme.

En façade sur rue, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas dépasser de plus de 0,80 mètre celle de l'immeuble contigu le plus élevé.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### **ARTICLE U1 11 : Aspect extérieur**

#### **1 - Rappel :**

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

***L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.***

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

#### **a - composition - conception**

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

#### **b - adaptation au site**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

#### d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Matériaux de couverture** : les toitures devront être exécutées exclusivement avec des tuiles canal de teinte ocrée et tons nuancés vieillis, de préférence par réemploi de tuiles anciennes.

Toutefois, 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 pourra être admise.

Les génoises ne seront admises qu'à la condition d'être exécutées dans la tradition ce qui exclut toute préfabrication.

Les éventuelles terrasses s'harmoniseront avec les toitures par des revêtements appropriés ne présentant aucune brillance. Elles ne devront pas dépasser plus de 20 % de la surface totale de couverture de la construction.

**Formes de toiture** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale, les faîtages seront parallèles à l'axe de la voie. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

#### e - façades

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Enduits** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

**Ouvertures** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

#### f - boutiques

Les façades des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble soit un maximum de 3 m de hauteur.

Le mur de façade des magasins dont le commerçant a le droit de disposer, peut être recouvert sur une épaisseur n'excédant pas 18 cm à partir du mur de la façade, avec un matériau soumis à l'approbation de l'autorité municipale et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les enseignes restent soumises à autorisation.

La hauteur à laquelle doit être positionnée les enseignes sur les façades doit être fixée en fonction de la nature de la voie qu'elles surplombent.

Les auvents-marquises sont interdits.

### g – clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d *nouveau* du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Dans le cas de murs maçonnés pleins, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades.

Dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera noyé dans une haie vive.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Les murs pleins existants représentant un élément spécifique du patrimoine urbain et paysager de Castellane, devront être conservés et entretenus.

### h – ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE U1 12 : Stationnement**

Non réglementé

#### **ARTICLE U1 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## ZONE U2h

### Caractère dominant de la zone :

La zone U2h est une zone urbanisée et agglomérée de forte densité, à vocation d'habitat, de services et commerces, correspondant aux villages et hameaux de Chasteuil, Eoulx, La Colle et Brayal.

Elle comprend un secteur **U2he**, qui correspond à l'église d'Eoulx, située légèrement à l'écart du village, et un secteur **U2ha** situé à l'Est du village d'Eoulx, dans lequel la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles U2h 1 à U2h 14 ci-dessous.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U2h 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances;
- c - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme ;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- e - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article *R 421-3-d nouveau* du code de l'urbanisme ;
- f - les Habitations Légères de Loisirs ;
- g - les stations services.

**Dans le secteur U2he**, est interdite toute construction ou installation nouvelle hormis celles autorisées à l'article U2h 2 ci-après.

**ARTICLE U2h 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2h 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - d'hôtellerie ou de para-hôtellerie,
  - de résidence-service,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - d'artisanat d'art,
  - de bureaux,
  - de service,
  - de stationnement,
  - d'équipement d'intérêt public.
- b - la création ou l'extension de bâtiments à usage artisanal ;
- c - l'adaptation, le changement de destination, la reconstruction, la réfection et l'extension des constructions existantes, même si elles sont à l'état de ruine ;
- d - les chaufferies ou installations de climatisation destinées aux constructions admises dans la zone ;
- e - les aires de stationnement ouvertes au public ;
- f - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- g - les constructions destinées à l'hébergement touristique excepté les Habitations Légères de Loisirs ;
- h - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux, prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans le secteur U2he**, seuls sont autorisés les travaux liés et nécessaires à l'entretien, à l'aménagement et au fonctionnement de l'église et du cimetière.

**Dans le secteur U2ha**, en application de l'article R 123-11-f du code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U2h 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### ARTICLE U2h 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

##### b - Eaux usées

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

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

### c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

### d - Réseaux divers

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

### **ARTICLE U2h 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE U2h 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées :

a - dans le cas d'une construction située dans un hameau, sur l'alignement des voies sauf dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement, l'implantation devra alors être établie à l'alignement des façades voisines ;

b - dans le cas d'une construction à réaliser à l'extérieur d'un hameau, à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de l'alinéa « b » ci-dessus sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

### **ARTICLE U2h 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou un canal d'arrosage, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du bord du canal, au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE U2h 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE U2h 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## ARTICLE U2h 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurés à l'égout du toit.

Dans les zones bleues du PPR, cette hauteur pourra être augmentée en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

**Dans les cas de reconstruction ou d'aménagement d'un bâtiment existant ou pré existant il n'est pas fixé de hauteur maximale : le volume initial pourra être conservé sans surélévation. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.**

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE U2h 11 : Aspect extérieur

### 1 - Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

***L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.***

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

#### a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

#### b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel ;
- les murs de pierres sèches et les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservés.

### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

### d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Matériaux de couverture** : les toitures devront être exécutées exclusivement avec des tuiles canal de teinte ocrée et tons nuancés vieillis, de préférence par réemploi de tuiles anciennes.

Toutefois, 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 pourra être admise.

Les génoises ne seront admises qu'à la condition d'être exécutées dans la tradition ce qui exclut toute préfabrication.

Les éventuelles terrasses s'harmoniseront avec les toitures par des revêtements appropriés ne présentant aucune brillance. Elles ne devront pas dépasser plus de 20 % de la surface totale de couverture de la construction.

**Formes de toiture** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

### e - façades

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Enduits** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

**Ouvertures** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

### f - clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Dans le cas de murs maçonnés pleins, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades.

Dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera noyé dans une haie vive.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Les murs pleins existants représentant un élément spécifique du patrimoine urbain et paysager du hameau, devront être conservés et entretenus.

### g – ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE U2h 12 : Stationnement**

Non réglementé

#### **ARTICLE U2h 13 : Espaces libres et plantations**

Les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservées. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U2h 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Lorsque l'opération concerne l'adaptation, le changement de destination, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment existant ou pré existant, la totalité du volume initial peut être reconstruite ou aménagée. Le coefficient d'occupation du sol fixé ci-dessous n'est alors applicable qu'en cas d'agrandissement par extension au sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 pour les constructions nouvelles, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Le COS n'est pas réglementé en cas d'aménagement de volume existant ou pré existant sans agrandissement au sol.

## ZONE U3

### Caractère dominant de la zone :

La zone U3 est une zone d'urbanisation de forte densité, à vocation d'habitat, de services et commerces, caractérisée par des logements groupés individuels ou collectifs, correspondant à l'extension immédiate du centre-ville de Castellane.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles U3 1 à U3 14 ci-dessous.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances;
- c - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme ;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- e - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article *R 421-3-d nouveau* du code de l'urbanisme ;
- f - les Habitations Légères de Loisirs.

#### ARTICLE U3 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U3 1 ci-dessus, notamment :

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| a - les constructions à usage | <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),</li> <li>- d'hôtellerie ou de para-hôtellerie,</li> <li>- de résidence-service,</li> <li>- de restauration,</li> <li>- d'équipement collectif,</li> <li>- de commerce,</li> <li>- d'artisanat d'art,</li> <li>- de bureaux,</li> <li>- de service,</li> <li>- de stationnement,</li> <li>- d'équipement d'intérêt public.</li> </ul> |
|-------------------------------|---|

- b - la création ou l'extension de bâtiments à usage artisanal ;
- c - les chaufferies ou installations de climatisation destinées aux constructions admises dans la zone ;
- d - les aires de stationnement ouvertes au public, en surface, enterrées ou en surélévation même si elles entrent dans le cadre des installations classées ;
- e - l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- f - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- g - les constructions destinées à l'hébergement touristique exceptées les Habitations Légères de Loisirs ;
- h - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux, prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;
- i - les stations services.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U3 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

#### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

**b - Voirie**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- \* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- \* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- \* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE U3 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

**a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

**b - Eaux usées**

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

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Réseaux divers**

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

**ARTICLE U3 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**ARTICLE U3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'axe existant ou projeté des RD 4085 et 952 ;
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

**ARTICLE U3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou un canal d'arrosage, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du bord du canal, au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE U3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE U3 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**ARTICLE U3 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m 50 mesurés à l'égout du toit, sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dans les zones bleues du PPR, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE U3 11 : Aspect extérieur

### 1 – Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

***L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.***

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

#### a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

#### b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

#### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

#### d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

***Matériaux de couverture*** : les toitures devront être exécutées exclusivement avec des tuiles canal de teinte créée et tons nuancés vieillis, de préférence par réemploi de tuiles anciennes.

Toutefois, 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 pourra être admise.

Les génoises ne seront admises qu'à la condition d'être exécutées dans la tradition ce qui exclut toute préfabrication.

Les éventuelles terrasses s'harmoniseront avec les toitures par des revêtements appropriés.

***Formes de toiture*** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

### e - façades

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Enduits** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

**Ouvertures** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

### f – clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Dans le cas de murs maçonnés pleins, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades.

Dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera noyé dans une haie vive.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

### g – ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE U3 12 : Stationnement**

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

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée) ;
- pour tous autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

**ARTICLE U3 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U3 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1 pour toutes les constructions sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

## ZONE U4

### Caractère dominant de la zone :

La zone U4 est une zone urbanisée, de densité moyenne, à vocation d'habitat, de services et commerces, caractérisée par des constructions individuelles isolées ou groupées, correspondant à l'extension périphérique de la ville

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles U4 1 à U4 14 ci-dessous.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE U4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances;
- c - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme ;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- e - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article *R 421-3-d nouveau* du code de l'urbanisme ;
- f - les Habitations Légères de Loisirs.

##### ARTICLE U4 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U4 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - d'hôtellerie ou de para-hôtellerie,
  - de résidence-service,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - d'artisanat d'art,
  - de bureaux,
  - de service,
  - de stationnement,
  - d'équipement d'intérêt public.

- b - la création ou l'extension de bâtiments à usage artisanal, ainsi que l'extension de bâtiments existants à usage agricole ;
- c - les chaufferies ou installations de climatisation destinées aux constructions admises dans la zone ;
- d - les aires de stationnement ouvertes au public, en surface, enterrées ou en surélévation même si elles entrent dans le cadre des installations classées ;
- e - les aires de jeux et de sports visées à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour le voisinage;
- f - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- g - l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- h - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- i - les constructions destinées à l'hébergement touristique exceptées les Habitations Légères de Loisirs ;
- j - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux, prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;
- k - les stations services.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U4 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

#### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

## b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## **ARTICLE U4 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

### b - Eaux usées

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

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

### c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

### d - Réseaux divers

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

**ARTICLE U4 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans la zone U4 des Listes, pour être constructible, il devra être possible de tracer à l'intérieur des limites d'un terrain un cercle complet de 20 mètres de diamètre.

Non réglementé dans les autres quartiers.

**ARTICLE U4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'axe existant ou projeté des RD 4085, 952 et 955,
- 5 m par rapport à l'axe existant ou projeté des VC 7 et RD 702,
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques, hormis dans le secteur U4 du hameau de La Palud.

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

Dans le secteur U4 du hameau de La Palud, les constructions seront implantées de manière à respecter la continuité d'alignement des façades voisines.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

**ARTICLE U4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou un canal d'arrosage, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du canal d'arrosage, au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE U4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE U4 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE U4 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurés à l'égout du toit, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m 50 mesurés à l'égout du toit, sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dans les zones bleues du PPR, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE U4 11 : Aspect extérieur

### 1 – Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

*L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.*

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

#### a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

#### b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

#### d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Matériaux de couverture** : les toitures devront être exécutées exclusivement avec des tuiles canal de teinte ocrée et tons nuancés vieillis, de préférence par réemploi de tuiles anciennes.

Toutefois, 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 pourra être admise.

Les génoises ne seront admises qu'à la condition d'être exécutées dans la tradition ce qui exclut toute préfabrication.

Les éventuelles terrasses s'harmoniseront avec les toitures par des revêtements appropriés.

**Formes de toiture** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

#### e - façades

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Enduits** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

**Ouvertures** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

#### f - clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Dans le cas de murs maçonnés pleins, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades.

Dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera noyé dans une haie vive.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

#### g - ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U4 12 : Stationnement**

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

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée) ;
- pour tous autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

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.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

**ARTICLE U4 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 30% de la surface du terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (pylônes, poteaux, etc..) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U4 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Lorsque l'opération concerne l'adaptation, le changement de destination, la reconstruction ou la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU \*, la totalité du volume existant peut être aménagée. Le coefficient d'occupation du sol fixé ci-dessous n'est alors applicable qu'en cas d'agrandissement, par extension au sol ou surélévation.

\* Les bâtiments concernés doivent avoir été régulièrement édifiés (référence à la notion d'édification régulière visée à l'article L 111-3-1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme).

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,6 pour les constructions à usage d'hébergement collectif,
- 0,4 pour toutes les autres constructions.

sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Le COS n'est pas réglementé en cas d'aménagement de volume existant sans agrandissement.

## **ZONE Ue**

### **Caractère dominant de la zone :**

La zone Ue est une zone urbanisée, à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles Ue 1 à Ue 14 ci-dessous.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a - les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- b - les hôtels ;
- c - la création de terrains de camping ;
- d - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE Ue 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales, notamment :

- a - l'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage d'habitation ;
- b - les constructions et installations liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- c - les aires de stationnement ouvertes au public ;
- d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ;
- e - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### ARTICLE Ue 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

##### b - Eaux usées

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

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

### c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

### d - Réseaux divers

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

## **ARTICLE Ue 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la RD 4085,
- 6 m par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

## **ARTICLE Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de cette limite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou un canal d'arrosage, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du bord du canal, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée (voir schéma explicatif article 9 des dispositions générales du présent règlement), devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 4 mètres;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE Ue 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m mesurés à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos par exemple).

Dans les zones bleues du PPR, cette hauteur pourra être augmentée en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

Toutefois, l'ensemble de ces prescriptions n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE Ue 11 : Aspect extérieur****1 – Rappel :**

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

***L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.***

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

**a - composition - conception**

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

**b - adaptation au site**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

### d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Matériaux de couverture** : les toitures devront être exécutées

- soit en tuiles canal, romanes ou similaires, de teinte ocrée et tons nuancés vieillis,
- soit en fibro ciment de teinte naturelle,
- soit en profilé métallique laqué de teinte mate.

**Formes de toiture** : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

### e - façades

Dans le cas d'emploi de métal en façade, il devra être identique à celui des toitures.

### f - clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d *nouveau* du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits .

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

### g - ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ue 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

**ARTICLE Ue 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères devront être plantées d'arbres.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## ZONE Ut

### Caractère dominant de la zone :

La zone Ut est une zone urbanisée à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles Ut 1 à Ut 14 ci-dessous.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ut 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création de toute construction ou installation qui ne soit pas destinée ou liée aux activités sportives, touristiques ou de loisirs ;
- b - les installations classées soumises à autorisation sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone ;
- c - les dépôts de véhicules tels que visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation.

##### ARTICLE Ut 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités sportives, touristiques ou de loisirs, notamment :

- a - les logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations admises dans la zone ;
- b - les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, touristiques ou de loisirs ;
- c - la création et l'agrandissement de terrains de camping, ainsi que toutes les constructions, installations (classées soumises à déclaration ou non classées), équipements et aménagements liés et nécessaires à leur exploitation et à leur fonctionnement, y compris les habitations légères de loisirs;
- d - les établissements hôteliers ;
- e - les aires de stationnement ouvertes au public ;
- f - les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;
- g - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;
- h - les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ut 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur les RD 4085, 952 et 955.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### ARTICLE Ut 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

#### b - Eaux usées

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction et où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées. Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

#### c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

#### d - Réseaux divers

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

### **ARTICLE Ut 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE Ut 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous réserve de l'éventuelle applicabilité de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme rappelé à l'article 8 Titre I du présent règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

#### **◆ A l'intérieur de la zone bâtie agglomérée :**

- 10 mètres de l'axe existant ou projeté des RD 4085, 953 et 955,
- 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des autres voies ou emprises publiques.

**◆ A l'extérieur de la zone bâtie agglomérée,****\* par rapport à l'axe existant ou projeté :**

- des RD 4085, 952 et 955 : 35 m pour les constructions à usage d'habitation,  
25 m pour toutes les autres constructions ;
- des autres RD : 15 m pour toutes les constructions ;

**\* par rapport à l'alignement existant ou projeté :**

- des autres voies et emprises publiques : 4 m pour toutes les constructions.

◆ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

**ARTICLE Ut 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de cette limite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou un canal d'arrosage, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du bord du canal, au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE Ut 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée (voir schéma explicatif article 9 des dispositions générales du présent règlement), devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 5 mètres;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE Ut 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## ARTICLE Ut 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m 50 mesurés à l'égout du toit, sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dans les zones bleues du PPR, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

Cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE Ut 11 : Aspect extérieur

### 1 – Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

***L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.***

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

#### a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

#### b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

#### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions de l'alinéa « d » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Matériaux de couverture** : les toitures devront être exécutées

- soit en tuiles canal, romanes ou similaires, de teinte ocrée et tons nuancés vieillis,
- soit en profilé métallique laqué de teinte mate.

**Formes de toiture** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

e – clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

f – ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE Ut 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, équipements ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

**ARTICLE Ut 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ut 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES :**

- A URBANISER (AU),
- AGRICOLE (A),
- NATURELLE ET FORESTIERE (N).

## ZONE AU

### Caractère dominant de la zone :

La zone AU est une zone à caractère naturel, non équipée ou partiellement équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs secteurs **AUa** et **AUb**, à vocation d'habitat et de services.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone AU ne pourra être autorisée qu'à l'occasion :

- pour les secteurs **AUa**, soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- pour le secteur **AUb**, d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles AU 1 à AU 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'Urbanisme ;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- e - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article *R 421-3-d nouveau* du code de l'urbanisme, sauf dans le secteur **AUa** du Cheiron où ils sont autorisés ;
- f - les Habitations Légères de Loisirs sauf dans le secteur **AUa** du Cheiron où elles sont autorisées.

**ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

A condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, sont notamment autorisés :

**a - dans toute la zone AU :**

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions ou installations existantes dans la mesure où leur destination est conforme à la vocation de la zone ;
- la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux, prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles nécessaires aux équipements *internes*, indispensables au fonctionnement futur de la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments et activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes ;
- l'extension de bâtiments existants à usage agricole.

**b - dans les secteurs AUa :**

Les constructions individuelles ou collectives, les lotissements, les groupes d'habitation, à usage d'habitat, services, commerces, ainsi que les annexes aux habitations (piscine, garage, ...), 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, sous réserve de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur, et du respect des conditions suivantes :

- elle ne pourra être autorisée que si les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés.

**Dans le secteur AUa du Cheiron** sont autorisés en complément des opérations visées ci-avant, les aménagements, équipements, constructions et installations destinés à l'hébergement et à l'accueil touristique, et notamment la création et l'agrandissement de Parcs Résidentiels de Loisirs et de terrains de camping.

c – **dans le secteur AUb** : sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements *internes*, indispensables au fonctionnement futur de la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ce secteur sera autorisée par une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur les RD 4085, 952 et 955.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

**b - Eaux usées**

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

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un équipement technique à la charge du pétitionnaire.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Réseaux divers**

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

**ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous réserve de l'éventuelle applicabilité de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme rappelé à l'article 8 Titre I du présent règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

**◆ A l'intérieur de la zone bâtie agglomérée :**

- 10 mètres de l'axe existant ou projeté des RD 4085, 953 et 955,
- 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des autres voies ou emprises publiques.

**◆ A l'extérieur de la zone bâtie agglomérée,****\* par rapport à l'axe existant ou projeté :**

- des RD 4085, 952 et 955 : 35 m pour les constructions à usage d'habitation,  
25 m pour toutes les autres constructions ;
- des autres RD : 15 m pour toutes les constructions ;

**\* par rapport à l'alignement existant ou projeté :**

- des autres voies et emprises publiques : 6 m pour toutes les constructions.

◆ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

**ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, un canal d'arrosage ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, du bord du canal ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE AU 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m 50 mesurés à l'égout du toit, sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dans les zones bleues du PPR, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur

### 1 – Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

*L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.*

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

#### a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

#### b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

#### d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Matériaux de couverture** : les toitures devront être exécutées exclusivement avec des tuiles canal de teinte ocrée et tons nuancés vieilliss, de préférence par réemploi de tuiles anciennes.

Toutefois, 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 pourra être admise.

Les génoises ne seront admises qu'à la condition d'être exécutées dans la tradition ce qui exclut toute préfabrication.

Les éventuelles terrasses s'harmoniseront avec les toitures par des revêtements appropriés.

**Formes de toiture** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

#### e - façades

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Enduits** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

**Ouvertures** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

#### f - clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits .

Dans le cas de murs maçonnés pleins, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades.

Dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera noyé dans une haie vive.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

#### g - ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE AU 12 : Stationnement**

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

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée) ;
- pour tous autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

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.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

## **ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (pylônes, poteaux, etc..) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Lorsque l'opération concerne l'adaptation, le changement de destination, la reconstruction ou la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU \*, la totalité du volume existant peut être aménagée. Le coefficient d'occupation du sol fixé ci-dessous n'est alors applicable qu'en cas d'agrandissement, par extension au sol ou surélévation.

\* Les bâtiments concernés doivent avoir été régulièrement édifiés (référence à la notion visée à l'article L 111-3-1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme).

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,6 pour les constructions à usage d'hébergement collectif,
- 0,4 pour toutes les autres constructions,

sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Le COS n'est pas réglementé en cas d'aménagement de volume existant sans agrandissement.

## **ZONE A**

### **Caractère dominant de la zone :**

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles A1 à A14 ci-dessous.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

#### **ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles:

##### **\* Constructions et installations :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (électricité, téléphone, ...);
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites. Celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

##### **\* Cabanons :**

« Sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration des cabanons sans changement de destination est autorisée dans l'objectif strict d'une conservation patrimoniale de l'existant, dans le respect des principales caractéristiques du bâtiment, en particulier les matériaux et volumes d'origine, à condition de pouvoir justifier de la hauteur initiale du bâtiment qui ne devra pas être dépassée. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, celle-ci ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Dans tous les cas, la pente de toiture à respecter doit être comprise entre 27 et 33 %. »

##### **\* Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial :**

En application des articles L 123-3-1 et R 123-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles identifiés par une étoile sur les documents graphiques du PLU peuvent, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

\* **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées par le présent article A 2 et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages.

\* **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

\* **Les ouvrages techniques d'intérêt public**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.

\* **La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur les RD 4085, 952 et 955.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### **ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

##### **a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, seuls seront admis des sources, puits ou forages visés par une procédure d'autorisation ou ayant fait l'objet d'une déclaration à l'autorité administrative compétente, conformément aux dispositions des articles L 1321-7 et 57 du code de la santé publique.

##### **b - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

##### **c - Eaux pluviales**

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

##### **d - Réseaux divers**

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

#### **ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

## **ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous réserve de l'éventuelle applicabilité de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme rappelé à l'article 8 Titre I du présent règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

### ◆ A l'intérieur de la zone bâtie agglomérée :

- 10 mètres de l'axe existant ou projeté des RD 4085, 953 et 955,
- 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des autres voies ou emprises publiques.

### ◆ A l'extérieur de la zone bâtie agglomérée,

#### \* par rapport à l'axe existant ou projeté :

- des RD 4085, 952 et 955 : 35 m pour les constructions à usage d'habitation,  
25 m pour toutes les autres constructions ;
- des autres RD : 15 m pour toutes les constructions ;

#### \* par rapport à l'alignement existant ou projeté :

- des autres voies et emprises publiques : 6 m pour toutes les constructions.

◆ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

## **ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

## **ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE A 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder à l'égout du toit :

- 7 mètres pour les habitations,
- 8 mètres pour les autres constructions.

Dans les zones bleues du PPR, cette hauteur pourra être augmentée en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

**Dans les cas de reconstruction d'un bâtiment existant** il n'est pas fixé de hauteur maximale : le volume initial pourra être conservé sans surélévation. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

## ARTICLE A 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

1 – Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

*L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.*

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

### a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

### b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel ;
- les murs de pierres sèches et les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservés.
-

***Insertion des bâtiments agricoles :***

- en cas de terrain dénivelé, le faitage du bâtiment sera parallèle aux courbes de niveau et les mouvements de terrain, exhaussement et affouillement, seront limités ;
- en cas de construction à proximité d'un ensemble bâti existant, une composition harmonieuse sera exigée afin d'éviter le mitage du paysage ;
- les rapports de volume entre le bâtiment agricole et la ferme devront être respectés s'ils sont attenants ou proches ;
- les couleurs et matériaux du bâtiment devront s'inspirer des couleurs de l'environnement et du bâti traditionnel proches.

Pour tout projet concernant un bâtiment agricole on se référera au « Guide pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles » établi par le parc Naturel régional du Verdon.

***c - techniques et matériaux particuliers***

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions de l'alinéa « d » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

***d - toitures*** (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

***Matériaux de couverture*** : les toitures devront être exécutées en tuiles canal, romanes ou similaires, de teinte ocrée et tons nuancés vieilliss.

Les toitures des bâtiments agricoles pourront être réalisées également en fibro ciment grandes ondes coloré dans la masse de teinte adaptée à une insertion paysagère optimale.

***Formes de toiture*** : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33 %.

***e - façades***

Sous réserve du « c » ci-avant,

***Enduits*** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

***Ouvertures*** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

***f - clôtures***

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme, sauf celles à usage agricole, pastoral ou forestier.

Les clôtures soumises à déclaration seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive.

Les portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

**f – ouvrages techniques d'intérêt public**

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE A 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations**

Les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservées.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## ZONE N

### Caractère dominant de la zone :

C'est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** : à vocation agricole autorisant l'aménagement des constructions existantes ;
- **Nha et Nhb** : à vocation d'habitat, correspondant à des zones d'habitat groupé existant (hameau ou groupe d'habitations) ;
- **Nt** : à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

#### ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des sols agricoles et forestiers et de la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

##### **a - Dans l'ensemble de la zone N, et dans les secteurs Na :**

##### \* **Constructions et installations :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (électricité, téléphone, ...)
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation du milieu.

L'implantation de toute construction ou installation, y compris la création d'exploitations agricoles, ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

##### \* **Cabanons :**

« Sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration des cabanons sans changement de destination est autorisée dans l'objectif strict d'une conservation patrimoniale de l'existant, dans le respect des principales caractéristiques du bâtiment, en particulier les matériaux et volumes d'origine, à condition de pouvoir justifier de la hauteur initiale du bâtiment qui ne devra pas être dépassée. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, celle-ci ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Dans tous les cas, la pente de toiture à respecter doit être comprise entre 27 et 33 %. »

✳ **Constructions existantes :**

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- 1) les bâtiments concernés devront avoir été régulièrement édifiés (référence à la notion d'édification régulière visée à l'article L 111-3-1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme) ;
- 2) ils devront comporter une partie habitation pré existante ;
- 3) seule destination d'opération autorisée : maison d'habitation individuelle ou structure d'hébergement touristique labellisée ;
- 4) sous réserve du respect des conditions énoncées au 1), 2) et 3) ci-avant, la totalité des volumes existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ; si une extension est prévue, elle devra impérativement être attenante au bâtiment existant et réalisée en cohérence avec l'architecture de ce dernier, et des bâtiments avoisinants éventuels ; dans tous les cas, l'extension maximale autorisée ne devra pas excéder 50 % de la surface au sol existante et 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette créée, celles-ci devant être appréciées une fois pour toutes à la date d'entrée en vigueur du présent article N 2 ; l'extension pourra être réalisée par extension au sol ou surélévation sous réserve des dispositions de l'article N 10 ;
- 5) l'opération devra être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne devra donner lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune ;

**b - Dans l'ensemble de la zone N, et dans les secteurs Na, Nha, Nhb et Nt :**

✳ **Les constructions annexes** (piscines, garages, ...) des habitations autorisées par le présent règlement ou existantes régulièrement édifiées situées dans la zone ou sur des terrains limitrophes même s'ils appartiennent à une zone différente.

✳ **L'extension limitée** prévue aux « c » et « d » du présent article N2, sur des terrains limitrophes des constructions concernées et situées dans des secteurs Nha et Nhb, même si les terrains limitrophes appartiennent à une zone différente.

✳ **L'agrandissement des terrains de camping existants**, quelle que soit leur taille et capacité initiales y compris les campings à la ferme et les aires naturelles de camping existants, et **l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs** dans leur enceinte.

✳ **Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières** et à leur fonctionnement.

✳ **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

✳ **Les aires de jeux et de sports ouvertes au public** visées à l'article *R 421-19 nouveau* du code de l'urbanisme.

✳ **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles *R 421-19 et R 421-23 nouveaux* du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées par le présent article N 2 et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages.

\* **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

\* **Les ouvrages techniques d'intérêt public**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.

\* **La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**c – Dans les secteurs Nha**, en complément des opérations visées au « b » ci avant, sont autorisés sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune :

◆ l'adaptation, le changement de destination, la reconstruction, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes même si elles sont à l'état de ruine ; la totalité des volumes existants ou pré existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;

◆ si une extension est prévue, elle devra impérativement être attenante au bâtiment existant ou pré existant, et réalisée en cohérence avec l'architecture de ce dernier et des bâtiments avoisinants éventuels ; dans tous les cas, l'extension maximale autorisée ne devra pas excéder 50% de la surface au sol existante et 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette créée, celles-ci devant être appréciées une fois pour toutes à la date d'entrée en vigueur du présent article N 2 ; l'extension pourra être réalisée par extension au sol ou surélévation sous réserve des dispositions de l'article N 10 ;

**d – Dans les secteurs Nhb**, en complément des opérations visées au « b » ci avant, sont autorisés sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune :

◆ l'adaptation, le changement de destination, la reconstruction, la réfection et l'extension des constructions existantes même si elles sont à l'état de ruine ; la totalité des volumes existants ou pré existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;

◆ si une extension est prévue, elle devra impérativement être attenante au bâtiment existant ou pré existant, et réalisée en cohérence avec l'architecture de ce dernier et des bâtiments avoisinants éventuels ; dans tous les cas, l'extension maximale autorisée ne devra pas excéder 50% de la surface au sol existante et 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette créée, celles-ci devant être appréciées une fois pour toutes à la date d'entrée en vigueur du présent article N 2 ; l'extension pourra être réalisée par extension au sol ou surélévation sous réserve des dispositions de l'article N 10 ;

◆ les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la continuité des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants du secteur, sous réserve :

- que l'implantation des constructions respecte le principe de continuité de l'urbanisation définie par l'article L 145-3-III-1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas du code de l'urbanisme ;
- que les constructions nouvelles à usage d'habitation n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;

e – **Dans les secteurs Nt**, en complément des opérations visées au « b » ci avant, les constructions et installations destinées aux activités touristiques, sportives ou de loisirs, notamment celles liées et nécessaires à la création, l'extension et l'exploitation de terrains de camping, y compris les habitations légères de loisirs ainsi que les logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations, à condition que leur implantation respecte le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et que l'opération soit compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et n'engendre pas d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

Dans le secteur Nt du Col des Lèques, sont également autorisés l'aménagement de l'établissement hôtelier existant à condition qu'il conserve sa vocation d'hébergement touristique, et tous les équipements et installations liés et nécessaires à son fonctionnement et à son exploitation.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

##### a - Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, et de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur les RD 4085, 952 et 955.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

\* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

\* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

**a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, seuls seront admis des sources, puits ou forages visés par une procédure d'autorisation ou ayant fait l'objet d'une déclaration à l'autorité administrative compétente, conformément aux dispositions des articles L 1321-7 et 57 du code de la santé publique.

**b - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de toiture seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales là où il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Réseaux divers**

Les divers réseaux de distribution (transport d'énergie électrique, câbles téléphoniques,...) et leurs branchements, permettant d'alimenter toute construction ou installation nouvelle, seront installés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, en câbles posés sur façades, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

**ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

**ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1) Dans les secteurs Nha et Nhb, les constructions seront implantées :

a - dans le cas d'une construction située dans un hameau, sur l'alignement des voies sauf dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement, l'implantation devra alors être établie en continuité avec l'alignement existant.

b – dans les secteurs Nhb, dans le cas d'une construction nouvelle à réaliser à l'extérieur d'un hameau, à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2) Dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N, sous réserve de l'éventuelle applicabilité de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme rappelé à l'article 8 Titre I du présent règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ A l'intérieur de la zone bâtie agglomérée :

- 10 mètres de l'axe existant ou projeté des RD 4085, 953 et 955,
- 6 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des autres voies ou emprises publiques.

◆ A l'extérieur de la zone bâtie agglomérée,

\* par rapport à l'axe existant ou projeté :

- des RD 4085, 952 et 955 : 35 m pour les constructions à usage d'habitation,  
25 m pour toutes les autres constructions ;
- des autres RD : 15 m pour toutes les constructions ;

\* par rapport à l'alignement existant ou projeté:

- des autres voies et emprises publiques : 6 m pour toutes les constructions.

◆ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

**ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

◆ Dans les secteurs Nha et Nhb, les constructions seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

◆ Dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou un canal d'irrigation, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du bord du canal, au moins égale à 5 mètres dans les secteurs Nha et Nhb, et à 10 mètres dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N.

**ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE N 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit, hormis dans les cas visés aux alinéas ci-après.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m 50 mesurés à l'égout du toit, sauf lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dans les zones bleues du PPR, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

**Dans les cas de reconstruction ou d'aménagement d'un bâtiment existant ou pré existant il n'est pas fixé de hauteur maximale : le volume initial pourra être conservé sans surélévation. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.**

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

**ARTICLE N 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site**

1 – Rappel :

Conformément à l'article *R 111-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire **peut être refusé** ou n'être accordé 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."

*L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.*

2 - Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

b - adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel ;
- les murs de pierres sèches et les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservés.

***Insertion des bâtiments agricoles :***

- en cas de terrain dénivelé, le faîtage du bâtiment sera parallèle aux courbes de niveau et les mouvements de terrain, exhaussement et affouillement, seront limités ;
- en cas de construction à proximité d'un ensemble bâti existant, une composition harmonieuse sera exigée afin d'éviter le mitage du paysage ;
- les rapports de volume entre le bâtiment agricole et la ferme devront être respectés s'ils sont attenants ou proches ;
- les couleurs et matériaux du bâtiment devront s'inspirer des couleurs de l'environnement et du bâti traditionnel proches.

Pour tout projet concernant un bâtiment agricole on se référera au « Guide pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles » établi par le parc Naturel régional du Verdon.

c - techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux homologués favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-après qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.

d - toitures (cf. chapitre "Recommandations" du présent PLU)

Sous réserve du « c » ci-avant,

***Matériaux de couverture*** : les toitures devront être exécutées exclusivement avec des tuiles canal de teinte ocrée et tons nuancés vieilliss, de préférence par réemploi de tuiles anciennes.

Toutefois, 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 pourra être admise.

Les génoises ne seront admises qu'à la condition d'être exécutées dans la tradition ce qui exclut toute préfabrication.

Les éventuelles terrasses s'harmoniseront avec les toitures par des revêtements appropriés.

Les toitures des bâtiments agricoles pourront être réalisées également en fibro ciment grandes ondes coloré dans la masse de teinte adaptée à une insertion paysagère optimale.

**Formes de toiture** : elles seront simples, à un ou deux versants, sans décrochements excessifs. En règle générale la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 33%.

#### e - façades

Sous réserve du « c » ci-avant,

**Enduits** : les enduits devront être réalisés à la chaux, façon grattée ou talochée, la couleur étant donnée par du sable ocré ou par un badigeon.

**Ouvertures** : les percements des ouvertures seront de même échelle que ceux des immeubles voisins, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

#### f - clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme, sauf celles à usage agricole, pastoral ou forestier.

#### **Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs :**

Les clôtures et portails seront d'allure discrète et devront s'intégrer au site environnant.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

**Dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Na**, les clôtures soumises à déclaration seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive.

#### **Dans les secteurs Nha et Nhb :**

Dans le cas de murs maçonnés pleins, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades.

Dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera noyé dans une haie vive.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Les murs pleins existants représentant un élément spécifique du patrimoine urbain et paysager du hameau, devront être conservés et entretenus.

#### g - ouvrages techniques d'intérêt public

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations**

Les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservées. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.