

Commune de Peipin

Règlement

Révision du PLU – document provisoire pour juillet 2024

Document de travail

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

Sommaire	3
Titre I – Dispositions générales	5
Article 1 – Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)	7
Article 2 – Division du territoire en zones	14
Article 3 – Prescriptions graphiques du règlement	16
Article 4 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones	27
Article 5 – Autres informations	38
Article 6 – Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU	47
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	51
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone Ua	53
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone Ub	63
Chapitre 3 : règlement applicable à la zone Uc	71
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone Ue	79
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone Uep	85
Titre 3 – Dispositions applicables à la zone à urbaniser	92
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1AU	94
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles	103
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone A	105
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles	117
Chapitre 8 : règlement applicable à la zone N	119

Annexe : liste d'espèce de référence pour la production de végétaux ligneux sous la marque « végétal local » dans la zone biogéographique des Alpes, mars 2022.

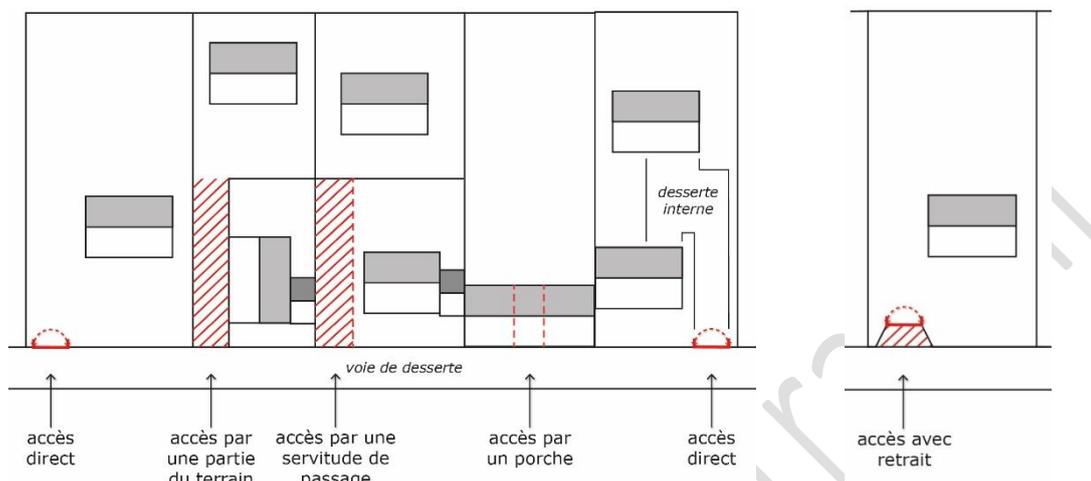
Document de travail

Titre I – Dispositions générales

Document de travail

Article 1 – Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation.



Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

Alignement : détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, de circulation.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines sont considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicable aux annexes).

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport ou abri de stationnement : Structure couverte qui est utilisée pour offrir une protection limitée à des véhicules contre la pluie et la neige. La structure peut être indépendante ou accolée à un mur ; elle n'a pas quatre murs ou cloisons, mais peut en avoir un ou deux.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, mais excluant les panneaux solaires et pluvio-voltaïques au sol).

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Égout du toit : Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

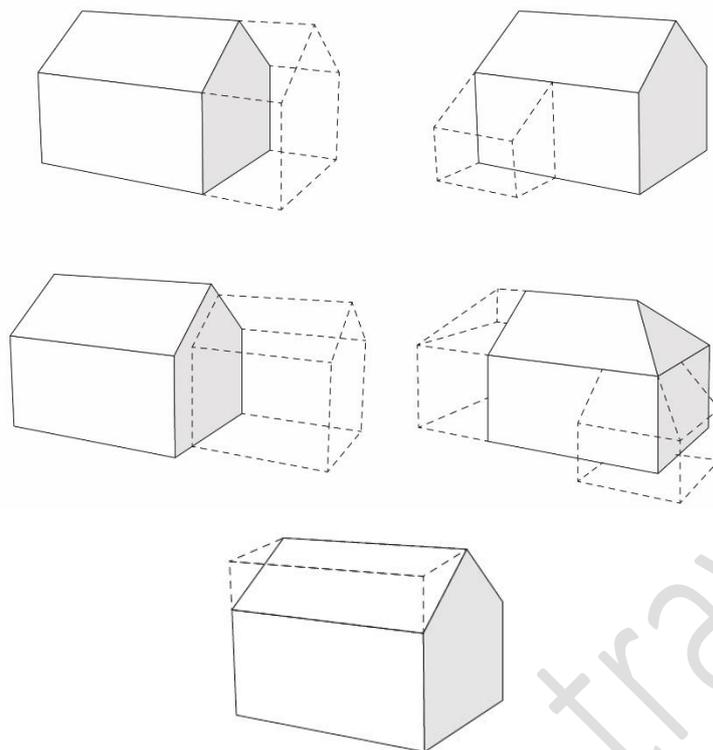
Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Espaces verts : Les espaces végétalisés correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 0,20 m de terre végétale.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 0,20 m de terre végétale ;
- les cheminements piétonniers et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Source : Règlement Urbanisme ville de Caen

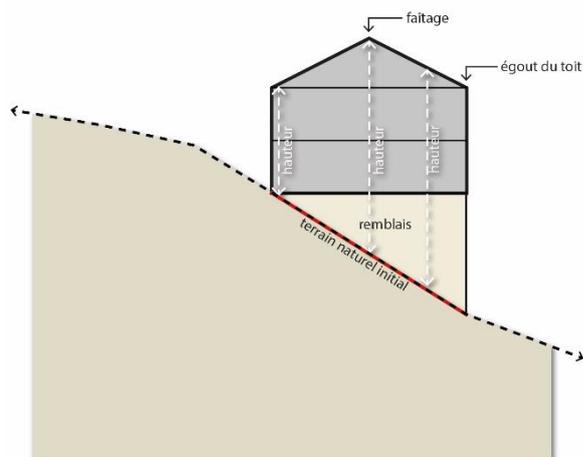
Existant (bâtiment ou construction) : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'une construction :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les souterrains et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

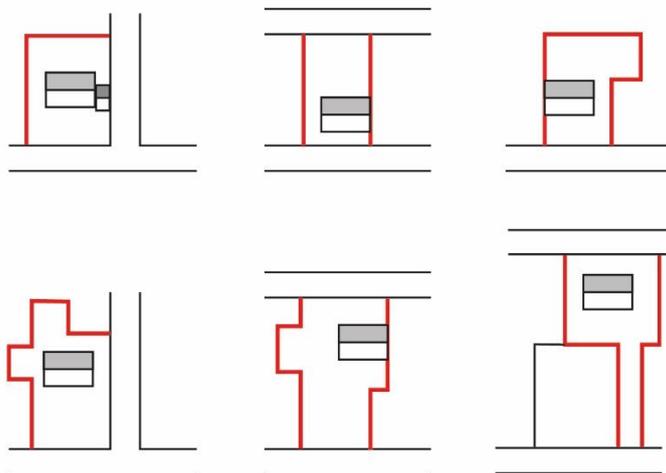


Hauteur d'une clôture :

La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut en tout point du linéaire de clôture. Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

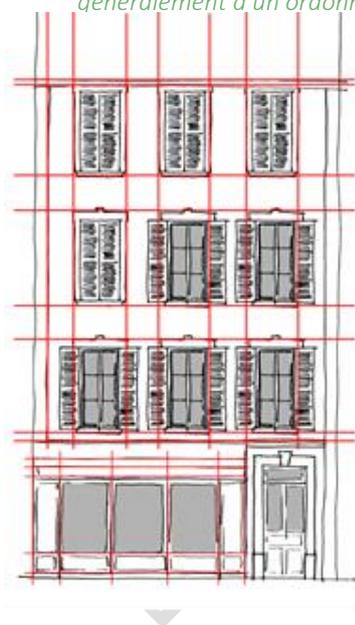
Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.



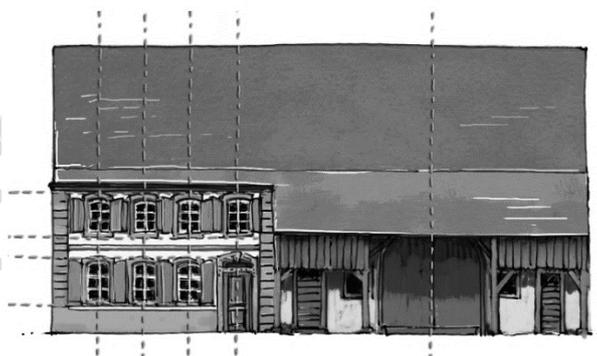
Source : Règlement AVAP ville de Vichy

Ordonnancement (d'une façade) : C'est la manière dont les baies ont été disposées les unes par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Axes de composition d'une façade ordonnancée. Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement



Les proportions
L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



Gabarit des ouvertures
Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

L'encadrement de fenêtres et de portes
est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

Les fenêtres des dépendances agricoles
sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

Pierre vue : L'enduit à pierre vue laisse la tête des pierres visibles. On parle parfois de façade à joints beurrés pour désigner un ravalement de façade à pierre vue.

Pierre apparente : Un mur en pierre apparente est un mur de façade sans enduit, qui laisse l'intégralité des pierres visibles.

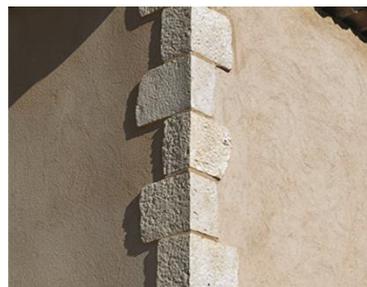
Pierre de taille : Pierre naturelle dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits.



Enduit à pierre-vue



Pierre apparente



Pierre de taille

Pignon : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

Place de stationnement végétalisée : un emplacement conçu pour le stationnement des véhicules, qui intègre par un revêtement perméable spécifique, des éléments de végétation, comme par exemple, des dalles alvéolées engazonnées.

Recul ou retrait : Il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie, emprise publique ou selon le cas de la limite séparative.

Réhabilitation / restauration : La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser.

Résidence démontable : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R. 111-51 du Code de l'urbanisme).

Serre : Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles.

Sous-toiture : une sous-toiture est sous la couverture d'un toit, une membrane ou des panneaux qui protègent provisoirement et évacuent l'eau de pluie vers l'extérieur du bâtiment. Elle supplée à la couverture en cas de déficience de celle-ci.

Stationnement en surface : Le parking en surface se situe de plain-pied, à l'extérieur, sur l'espace public ou privé.

Stationnement en silo : parking aérien à étage. Des rampes permettent de monter ou de descendre les étages en voiture.

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

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tunnel d'élévation : Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

Voie de desserte : Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Voies ou emprises publiques : Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage.

Les illustrations figurant dans le présent document sont présentes à titre informatif et ne sont pas opposables.

Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- **la zone Ua** correspond aux centres anciens de Peipin, du hameau des Granges et du hameau des Bons Enfants – Le hameau des Granges constitue un **secteur Ua1** et le hameau des Bons Enfants un **secteur Ua2**.
- **la zone Ub** correspond aux îlots de petits collectifs ;
- **la zone Uc** correspond aux extensions récentes principalement destinées à de l'habitat. Il comporte un **secteur Uc1**, où le tissu urbain est plus dense qu'en Uc ;
- **la zone Ue** correspond aux zones d'activités économiques. Il comporte un **secteur Ue1**, qui correspond à la zone d'activités Sud de Champarlau ;
- **la zone Uep** correspond aux secteurs d'équipements publics.

Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU »

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

La zone 1AU correspond :

- à une opération à caractère résidentiel dans le secteur du Pévoyer ;
- à une opération à caractère résidentiel dans le secteur du Piolard.

Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

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

La zone A comprend un **secteur Ae**, correspondant à un secteur d'activité à l'écart de la zone d'activités de Saint Pierre.

Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N

La zone N comprend les zones naturelles et forestières. Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend un **secteur Ne**, correspondant à un secteur d'activité à proximité du hameau des Bons Enfants.

Document de travail

Article 3 – Prescriptions graphiques du règlement

3.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU, « Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ».

3.2. Emplacements réservés

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

L'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage.

3.3. Les éléments de patrimoine à préserver ou à mettre en valeur

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Pour tout élément identifié, la démolition est interdite, ainsi que la modification des volumes (extensions interdites, y compris par surélévation).

N°PLU : B 01	N° parcelle : B 106	Ancienne mairie
		<p>Éléments d'intérêt :</p> <p>L'ordonnancement des façades, l'encadrement des baies, les chaînes d'angles, le fronton de porte, la génoise.</p> <p>Prescriptions :</p> <p>Les éléments d'intérêt doivent être conservés. Les volets doivent être de type battant et en persienne, et la couverture de toiture doit être d'aspect tuiles canal.</p> <p>Les nouvelles ouvertures sont autorisées sous réserve de respecter l'ordonnancement des façades.</p>

N°PLU : B 02	Domaine public	Fontaine
		<p>Prescriptions :</p> <p>L'ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques actuelles. Le déplacement de l'ouvrage de façon pérenne est toutefois autorisé dans le cadre de nouvelles opérations ou d'un traitement paysager des emprises publiques.</p>

N°PLU : B 03	N° parcelle : B 564	Maison de maître - Frigouras
		<p>Éléments d'intérêt :</p> <p>L'ordonnancement des façades, l'encadrement des baies, les chaînes d'angles, le fronton de porte.</p> <p>Prescriptions :</p> <p>Les éléments d'intérêt doivent être conservés. Les volets doivent être de type battant, et la couverture de toiture doit être d'aspect tuiles de teinte terre-cuite.</p> <p>Les nouvelles ouvertures sont autorisées sous réserve de respecter l'ordonnancement des façades.</p>

N°PLU : B 04	N° parcelle : B 74	Église de Peipin
		<p>Éléments d'intérêt :</p> <p>Le clocher, la rosace, la génoise, la porte et son encadrement. Les arêtes peintes.</p> <p>Prescriptions :</p> <p>Les éléments d'intérêt doivent être conservés. Les nouvelles ouvertures sont interdites.</p>

N°PLU : B 05	N° parcelle : A 266	Pigeonnier
		<p>Éléments d'intérêt :</p> <p>La volumétrie, les tuiles canal, l'encadrement de la baie.</p> <p>Prescriptions :</p> <p>Les éléments d'intérêt doivent être conservés.</p> <p>En cas de restauration, l'aspect des façades doit être en enduit lissé et l'encadrement du pigeonnier doit être avec carreaux vernissés.</p> <p>Les nouvelles ouvertures sont interdites.</p>

N°PLU : B 06	N° parcelle : B 755	Chapelle de Peipin et son bâtiment attenant
		<p>Éléments d'intérêt :</p> <p>Le clocher de la chapelle, l'encadrement des baies.</p> <p>Prescriptions :</p> <p>Les éléments d'intérêt doivent être conservés. Les nouvelles ouvertures sont interdites.</p>

N°PLU : B 07	Domaine public	Calvaire
		<p>Prescriptions :</p> <p>L'ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques actuelles. Le déplacement de l'ouvrage de façon pérenne est toutefois autorisé dans le cadre de nouvelles opérations ou d'un traitement paysager des emprises publiques.</p>

N°PLU : B 08	Domaine public	Statue de la vierge
		<p>Prescriptions :</p> <p>L'ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques actuelles. Le déplacement de l'ouvrage de façon pérenne est toutefois autorisé dans le cadre de nouvelles opérations ou d'un traitement paysager des emprises publiques.</p>

N°PLU : B 09	Domaine public	Pont du Jabron
		Prescriptions : L'ouvrage est en cours de rénovation. Il est à conserver dans toutes ses caractéristiques et est destiné à la circulation douce exclusivement (piéton, vélo...).

3.4. Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination

En application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme 7 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

N°PLU : C 01	N° parcelle : C 243	Remise
		Le changement de destination est autorisé vers la destination de commerce et activité de service.

N°PLU : C 02	N° parcelle : A 550 et A 551	Bergerie Le changement de destination est autorisé vers la destination d'habitation.
		
N°PLU : C 03	N° parcelle : A 268	Bâtiment agricole Le changement de destination est autorisé vers la destination d'habitation
		
N°PLU : C 04	N° parcelle : ZB 60 et 403	Bâtiment agricole Le changement de destination est autorisé vers la destination d'habitation et la destination de commerce et activités de service.
		

N°PLU : C 05	N° parcelle : A 74, 437, 439 et 475 et emprise publique	Bâtiment industriel de travaux publics Le changement de destination est autorisé vers la destination de commerce et activité de service et d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
		
N°PLU : C 06	N° parcelle : B 896 et 917	Bâtiment à destination de bureau (informatique) Le changement de destination est autorisé vers la destination de commerce et activité de service et d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
		
N°PLU : C 07	N° parcelle : B 917 et 918	Bâtiment accueillant une activité de restauration et une activité de commerce de détail Le changement de destination est autorisé vers la destination de commerce et activité de service et d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
		

3.5. Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique – zones humides

Conformément aux articles L. 214-1 à 6 et R. 214-1 du Code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

L'arrêté préfectoral n°2014-2354 fixe la liste des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 : tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais d'une surface supérieure à 0,01 ha dans un site Natura 2000 est soumis à évaluation d'incidences.

En l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage :

- toute nouvelle construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- tout aménagement est interdit sauf :
 - o ceux liés à la mise en valeur du milieu pour des fins pédagogiques et scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces - ces aménagements doivent être légers et démontables ;
 - o ceux liés à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription peut être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un professionnel qualifié concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs déjà artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

3.6. Éléments de paysage à préserver

Oliveraies à enjeux paysagers

Dans les secteurs d'oliveraies à enjeux paysagers définis au règlement graphique, l'imperméabilisation des sols est interdite.

Les plantations d'oliviers doivent être pérennisées et renouvelées si nécessaire. Il est possible de les ajouter pour des besoins d'exploitation agricole.

Cône de vue

Dans le secteur défini au règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite.

3.7. Réalisation d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

En application de l'article R. 151-43 2° du Code de l'urbanisme, dans les secteurs tramés pour la réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs, seuls sont autorisés :

- les aménagements en lien avec la mise en valeur des espaces communs (par exemple, les aires de jeux et de loisirs, les aires de compostages...)
- les constructions en lien avec la mise en valeur des espaces communs (par exemple, les abris de jardins, les chalets de compostage...), dans la limite de deux constructions par unité foncière avec :
 - o une emprise au sol cumulée maximale de 20 m² ;
 - o une hauteur maximale de 2,50 m.

La végétalisation de ces espaces est fortement recommandée. En dehors des constructions et aménagement autorisés, toute artificialisation des sols y est interdite. L'utilisation en tant qu'espace de stationnement de ces secteurs est également proscrite.

3.8. Périmètre de dérogation à l'utilisation de matériaux ou procédés de construction favorisant la performance environnementale / énergétique

Dans le secteur tramé sur les documents graphiques (zone Ua correspondant au centre-village), en application de l'article L. 111-17 2° du Code de l'urbanisme, sont interdits les matériaux, procédés de construction ou production d'énergie renouvelable suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les brise-soleils ;
- les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et pluvio-voltaïques ;
- les éoliennes domestiques.

3.9. Espaces boisés classés

Plusieurs espaces boisés classés ont été mis en place :

- Les alignements de platanes et arbres remarquables ponctuels ;
- Le boisement de la colline du château (prescription surfacique) ;

L'ensemble de ces éléments est soumis à la réglementation des espaces boisés classés.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R. 421-23-2 du Code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Article 4 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones

4.1. Prise en compte des constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées dans le présent PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4.2. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

4.3. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture et saillies ne dépassant pas 0,5 m, et pour les balcons ne dépassant pas 1,20 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré en tout point de la construction (partie la plus avancée du bâtiment) au-delà de ce dépassement.

Le survol du domaine public communal est interdit. Se reporter au règlement départemental de voirie pour connaître les modalités de survol de domaine public aux abords des routes départementales.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, ces dernières devant présenter une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

4.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Il convient de se mettre en relation avec les services de la commune pour toute demande de raccordement.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

NB : le schéma directeur d'alimentation en eau potable, annexé au PLU, peut être utilement consulté pour déterminer la réglementation qui s'applique en fonction du secteur.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Il convient de se mettre en relation avec les services de la commune pour toute demande de raccordement.

NB : le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, peut être utilement consulté pour déterminer la réglementation qui s'applique en fonction du secteur.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et doivent être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 du Code civil).

L'artificialisation des sols engendre une modification du parcours des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées n'est admis.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

NB : le zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU, peut être utilement consulté pour déterminer la réglementation qui s'applique en fonction du secteur.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

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

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne sont pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités.

Il est fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L. 152-1 à L. 152-23 du Code rural et L. 215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces réseaux dans leurs demandes d'autorisation des droits des sols.

Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales, les prescriptions graphiques et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés doivent être équipés de dispositifs (abat-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.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Défense incendie

Les demandes d'autorisation des droits des sols peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si les constructions ou aménagements ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Installation nécessitant la réalisation d'équipements publics exceptionnels

En application de l'article L332-8 du code de l'urbanisme, « *une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.* »

4.5. Insertion paysagère des éléments techniques

Câbles

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ainsi que leurs branchements doivent être localisés en souterrain. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eaux pluviales ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.

Accessoires techniques

Les accessoires techniques (tuyaux¹, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières, ...) ne doivent pas être visibles ni se déverser depuis le domaine public (notamment les trottoirs).

De même, les climatiseurs, pompes à chaleur et boîtiers de toute sorte doivent être dissimulés par des dispositifs adaptés.

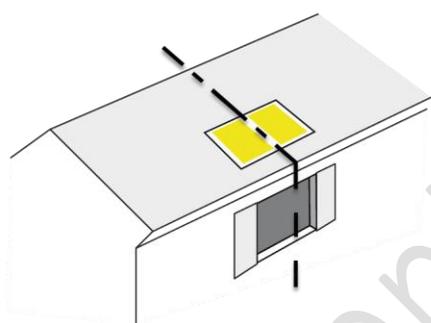
Les compteurs électriques ou d'eau sont installés dans le volume des constructions ou clôtures ou encastrés dans un coffret en limite de propriété.

Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et pluvio-voltaïques

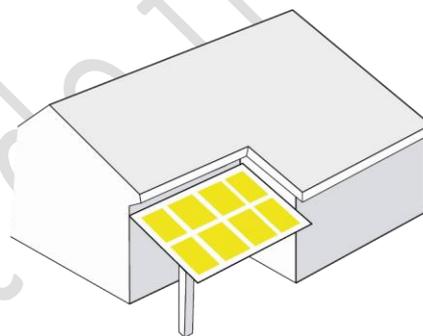
Les panneaux solaires et pluvio-voltaïques doivent être prioritairement implantés en toiture.

Leur agencement ne doit pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction.

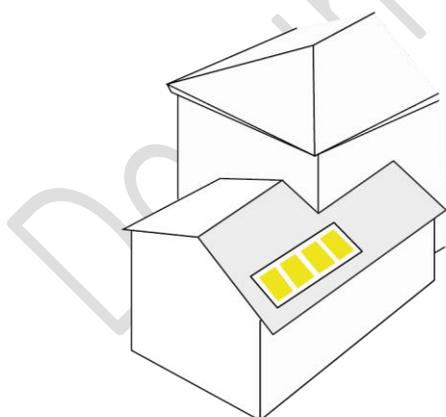
Lorsqu'implantés en toiture, sur des toits à pente, les panneaux doivent s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition apposé à la toiture). Il conviendra de respecter le rythme des ouvertures ou l'axe de symétrie de la toiture ou de la façade dans la mesure du possible.



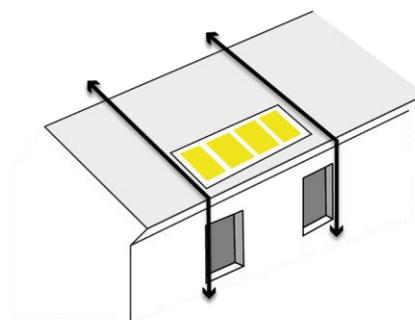
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

¹ Les gouttières et descentes d'eau ne sont pas concernées par cette règle.

Les panneaux doivent présenter un aspect mat et les structures de séparation doivent être de la même couleur que les panneaux solaires et pluvio-voltaïques afin d'éviter le carroyage.

4.6. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses est fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets doivent faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion doit faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion doit faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

4.7. Ouvrages divers

Murs de soutènement

Dans l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Doivent respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être en harmonie avec la façade du bâtiment principal. En plus des règles édictées pour les façades dans chaque zone, ils peuvent également être érigés sous la forme de muret floral, d'enrochement ou selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Ils peuvent également être de type « gabion », uniquement s'ils sont non visibles depuis le domaine public.

Pilotis

Les constructions sur pilotis sont interdites.

Clôtures et portails

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du conseil municipal de la commune.

L'édification d'une clôture est facultative.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ;
- en recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les éléments de clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteilles, etc.) sont interdits.

L'autorisation d'édifier une clôture peut être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité ;
- est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.) ;
- est située en zone naturelle.

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en n'introduisant pas un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils sont d'aspect métallique ou bois, de facture simple. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Dans le cas d'un portail coulissant, la machinerie ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des portails et clôtures doit faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives composés d'essences locales variées sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

4.8. Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

L'ouverture des portails ne peut s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Les accès doivent avoir une pente inférieure à 20 %.

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage est obligatoire et à la charge du pétitionnaire.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

4.9. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique doivent avoir :

- Pour les voies à double sens : une bande roulante d'une largeur minimale de 6 m.
- Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement ou « T » de retournement réglementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

La largeur des voies doit respecter les préconisations du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en cours de validité.

4.10. Stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ([article L. 151-33 du Code de l'urbanisme](#)).

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ([article L. 151-35 du Code de l'urbanisme](#)).

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret ([article L. 151-31 du Code de l'urbanisme](#)).

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Toutes les places de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m et 5 m de profondeur.

Aménagement des aires de stationnement

Toute place de stationnement extérieure et non couverte doit être perméable, sauf impératif technique imposé par une réglementation tierce.

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 40 places, les places de stationnement créées doivent être recouvertes d'une ombrière photovoltaïque, sauf en cas d'impératif technique dûment justifié.

Dans les cas où l'ombrière photovoltaïque n'est pas requise, chaque aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnements.

Ces règles s'appliquent uniquement au stationnement en surface (le stationnement en silo, en sous-sol ou dans le volume d'une construction principale n'est pas concerné).

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées doivent être aux normes PMR.

Stationnement des vélos

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ;
- pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux ;
- pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public ;
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce ;
- pour les cinémas.

Une alimentation en électricité peut être prévue dans ces espaces afin de permettre le rechargement des vélos à pédalage assisté.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la réglementation en vigueur¹.

En plus de ces espaces, sauf contraintes techniques dûment justifiées, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (anneaux, arceaux, etc.) doivent être mis en place, pour les nouvelles constructions ou en cas de changement de destination, pour les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;

¹ En date d'approbation du PLU, [l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments](#) détaille les caractéristiques des espaces clos à créer. La réglementation est toutefois susceptible d'évoluer durant le temps de validité du présent PLU.

- équipements sportifs.

La capacité des dispositifs doit être adaptée à la capacité d'accueil du bâtiment (clientèle, visiteurs...), avec au minimum 6 emplacements créés par construction principale.

En cas de changement de destination, seule la réglementation applicable aux dispositifs fixes (anneaux, arceaux, etc.) s'applique.

Stationnement de deux roues motorisées

Pour l'ensemble des destinations de construction, une place de stationnement pour les deux-roues motorisés doit être réalisée par tranche entamée de 10 places voiture exigées. Ces places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 1,20 m x 2,30 m. En dessous de 10 places voiture exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

4.11. Plantations

Plantations adaptées à la zone biogéographique des Alpes

Les plantes d'origine locales sont adaptées au sol, au climat et à la pluviométrie locale. Il convient donc de les privilégier dans le choix des essences ornementales. Le document « liste d'espèces de référence pour la production de végétaux ligneux sous la marque « végétal local » dans la zone biogéographique des Alpes », annexé au présent règlement, peut être utilement consulté pour le choix de plantations adaptées au contexte local.

Il convient de s'orienter vers les espèces présentant les paramètres suivants :

- température : chaud / méridional ou collinéen / large ;
- PH : peu acide à très basique ;
- eau : en fonction de la situation, mais en particulier xérophile à mésophile.

Espèces végétales exotiques envahissantes

L'introduction d'espèces exotiques envahissantes est l'une des causes majeures d'atteintes à la biodiversité au niveau international. Afin d'éviter la prolifération d'espaces végétales exotiques envahissantes, la plantation d'espèces végétales inventoriées ci-dessous est proscrite.

Nom valide de l'espèce	Nom vernaculaire
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage géant

Espèces végétales à fort pouvoir allergisant

Afin de prendre en compte la thématique des allergies au pollen, problème de santé publique qui touche une partie importante de la population, le potentiel allergisant d'essences courantes, issu du guide d'information du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) est reporté à titre informatif ci-dessous.

Espèce	Famille	Potentiel allergisant
Erables	Acéracées	Modéré
Aulnes	Bétulacées	Fort
Bouleaux		Fort
Charmes		Fort
Charme-houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas		Faible/Négligeable
Robiniers	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres		Modéré
Chênes		Modéré
Noyers	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier	Moracées	Fort
Murier blanc		Faible/Négligeable
Frênes	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes		Modéré
Pins	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes ¹	Platanacées	Modéré
Peupliers	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules		Modéré
If	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls	Tilliacées	Modéré
Ormes	Ulmacées	Faible/Négligeable

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Source : guide d'information – végétation en ville – réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA),

4.12. Excavations et exhaussements en bordure des routes départementales

A noter : les piscines sont concernées par la réglementation qui suit.

Il est interdit de pratiquer en bordure du domaine public routier départemental des excavations de quelque nature que ce soit, si ce n'est pas aux distances et dans les conditions ci-après déterminées.

¹ Le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Excavations à ciel ouvert (et notamment mares) : ces excavations ne peuvent être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public pour 2 mètres de profondeur. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Excavations souterraines : ces excavations ne peuvent être pratiquées qu'à 15 m au moins de la limite de l'emprise de la voie pour 2 mètres de profondeur. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de hauteur de l'excavation.

Les puits ou citernes : ils ne peuvent être établis qu'à une distance d'au moins 5 m de la limite de l'emprise de la voie dans les agglomérations et les endroits clos de murs, d'au moins 10 m dans les autres cas.

Les exhaussements : il est également interdit d'en pratiquer sans autorisation. Les exhaussements ne peuvent être autorisés qu'à 5 m de la limite du domaine public augmentée d'un mètre par mètre de hauteur de l'exhaussement.

Document de travail

Article 5 – Autres informations

5.1. Règlement national d'urbanisme – articles d'ordre public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R. 111-2 du Code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R. 111-25 du Code de l'urbanisme).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement (article R. 111-26 du Code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.2. Rappels du code civil

Le Code civil établit des règles en matière notamment de murs et fossés mitoyens (articles 653 à 673), de la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions (article 674), des vues sur la propriété de son voisin (articles 675 à 680), de l'égout des toits (article 681) et du droit de passage (articles 682 à 685-1). Tout projet doit respecter ces règles.

5.3. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et des dérogations prévues au L. 152-4 et suivants du Code de l'urbanisme (voir notamment ci-dessous) (article L. 152-3 du Code de l'urbanisme).

5.4. Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes en situation de handicap notamment)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[...] (article L. 152-4 du Code de l'urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes¹ ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes² ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades¹.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

¹ La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 0,30 m par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

² La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 0,30 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. (article L. 152-5 du Code de l'urbanisme).

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

5.5. Utilisation de matériaux ou procédés de construction favorisant la performance environnementale / énergétique

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, [...] et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] (article L 111-16 du Code de l'urbanisme).

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils (article R. 111-23 du Code de l'urbanisme).

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou dans des périmètres délimités après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal.

5.6. Reconstructions après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le présent PLU autorise dans ces conditions la reconstruction à l'identique. (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme)

5.7. Restauration des constructions

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le présent PLU autorise la restauration de ces constructions (article L. 111-23 du Code de l'urbanisme).

Les bâtiments dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs sont considérés comme des ruines. La « restauration » d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction, elle ne peut donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

5.8. Voirie départementale

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

5.9. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

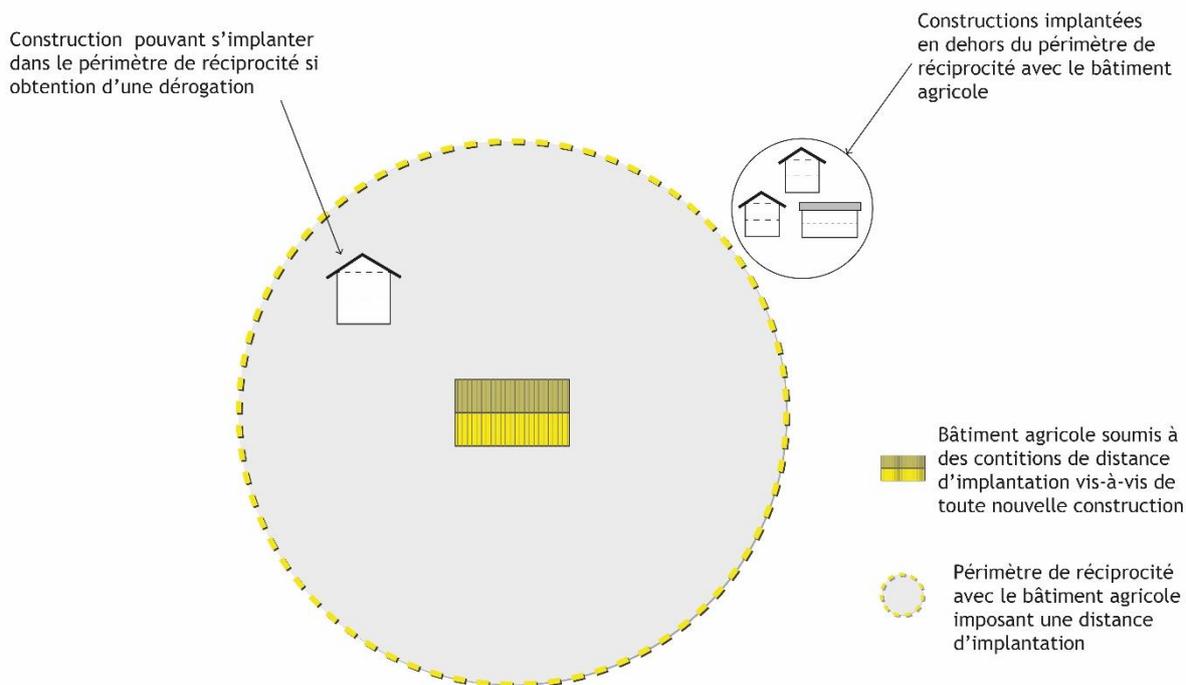
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme [...].

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent » (article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime).



Le service instructeur et les pétitionnaires doivent se rapprocher des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour connaître les bâtiments faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité au titre de l'article L. 111-3 du Code rural, lors des demandes d'instruction d'urbanisme.

5.10. Défrichement

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L. 341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Conformément à l'article R. 431-19 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du Code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

Le service instructeur et les pétitionnaires doivent se rapprocher des services de la DDT pour connaître la réglementation en vigueur concernant la demande d'autorisation de défrichement.

5.11. Protection contre les risques naturels prévisibles

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels.

La commune est soumise à un plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles de mouvement différentiels de terrain liés à un phénomène de retrait-gonflement des argiles, annexé au PLU.

Une cartographie informative des risques naturels a également été réalisée par la DDT des Alpes-de-Haute-Provence. Les pétitionnaires doivent prendre en compte cette cartographie dans l'élaboration de leurs projets. Les informations concernant les risques naturels portées à la connaissance de la commune au moment de l'approbation du PLU sont annexés au PLU (localisation des différents aléas et recommandations techniques).

Ces éléments ayant vocation à évoluer, le pétitionnaire doit utilement se renseigner auprès de la mairie ou du service « risques » de la DDT au sujet des aléas et prescriptions techniques applicables au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

5.12. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

5.13. Zone de présomption de prescription archéologique

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

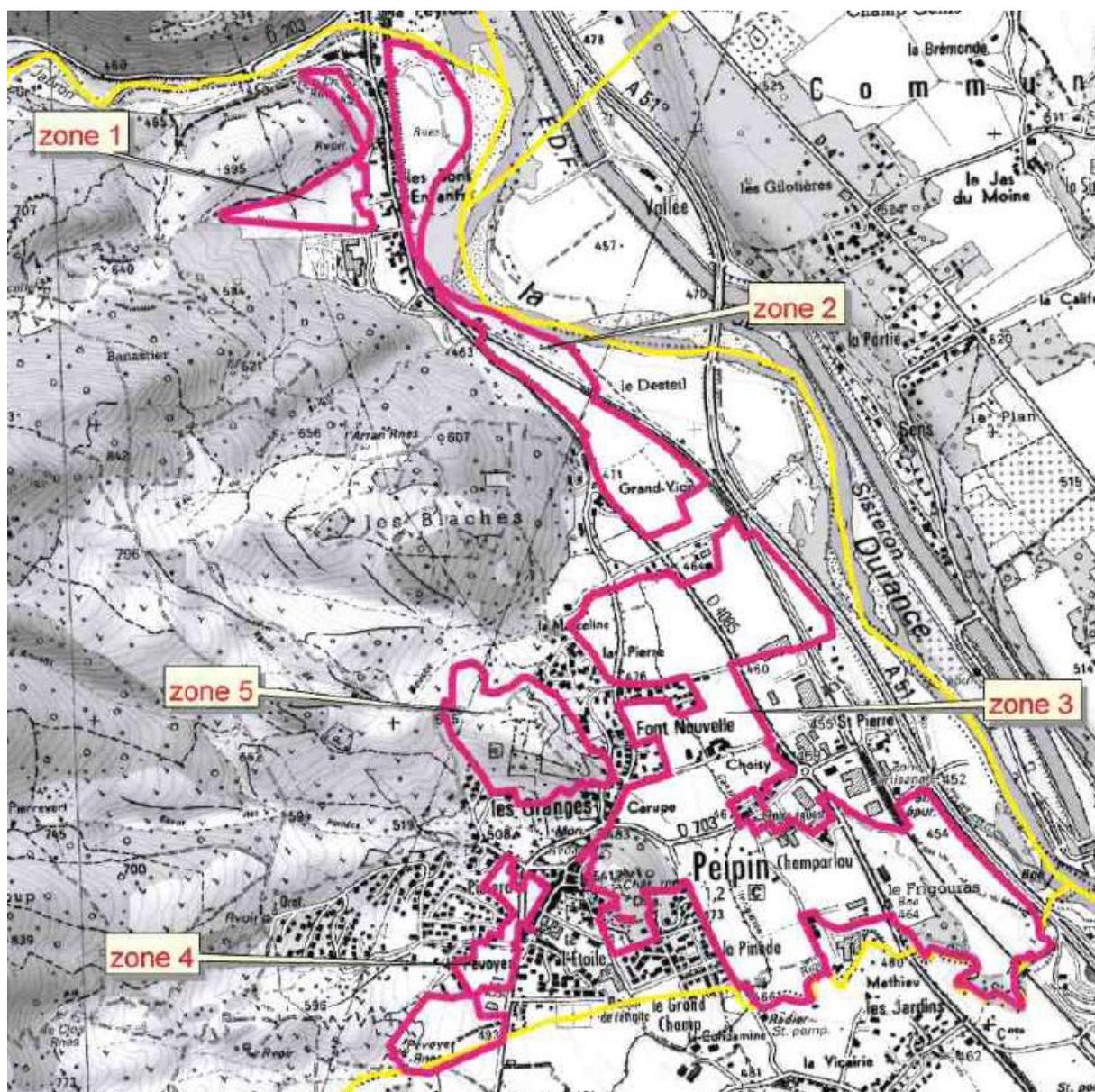
La commune de Peipin est soumise à la présomption de prescription archéologique. L'arrêté n°04145-2021 définit les zones de présomption de prescription archéologique.

« Sur l'ensemble de la commune de Peipin, conformément aux articles R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au préfet de région :

- *réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;*
- *aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ;*

- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine. »

Dans les zones de présomption de prescription archéologique, « tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté situées dans ces zones ».



Emprise des zones de présomption archéologiques

5.14. Constructibilité aux abords de l'autoroute A51 et de la route départementale 4085

La commune de Peipin est traversée par l'autoroute A 51 et la route départementale 4085, deux grands axes routiers. De ce fait, en application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A51 et dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 4085, en dehors des espaces urbanisés, sauf présence d'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.

Si la réglementation applicable à chaque zone le permet, les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans la bande de soixante-quinze mètres par rapport à l'axe de la RD 4085 et de cent mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A51 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

5.15. Application de la loi Montagne

Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative

Dans chaque zone du PLU, nonobstant les règles applicables à la zone, les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques sont autorisés si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire (article L. 122-3 du Code de l'urbanisme).

Ceci s'applique notamment aux projets dont la nécessité technique impérative implique une installation en discontinuité de l'urbanisation comme par exemple les projets de microcentrales hydroélectrique.

Création de routes

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale (article L. 122-4 du Code de l'urbanisme).

Les chalets d'alpage et bâtiments d'estive

Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral (et par autorisation d'urbanisme), la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de

chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'environnement ([article L. 122-12 du Code de l'urbanisme](#)).

Les autorisations demandées et délivrées peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions particulières et règles applicables à chaque zone) afin de répondre au mieux aux spécificités architecturales et patrimoniales de chaque chalet d'alpage ou bâtiment d'estive.

Article 6 – Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU

6.1. Les destinations ou sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différenciées par destinations ou sous-destinations. Le Code de l'urbanisme définit cinq destinations de construction, catégorisées en sous-destinations (article R. 151-27 et 28) :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme (arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023).

Pour plus de clarté, le tableau ci-après donne, à titre indicatif, des exemples d'activités et la destination à laquelle ceux-ci se rapportent.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destination	Sous-destination	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (notamment maisons individuelles et immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie).

Destination	Sous-destination	Définition
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services à l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public

Destination	Sous-destination	Définition
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

6.2. Les types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent également être différenciées par type d'activité. Les définitions ci-après permettent d'explicitier les types d'activités règlementées dans le présent PLU.

Irrigation agricole : apport d'eau réalisé sur un terrain cultivé ou une prairie en vue de compenser l'insuffisance des précipitations et/ou des réserves hydriques du sol et, ainsi, de permettre le plein développement des plantes. Les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricole peuvent notamment prendre la forme de canaux, de buses ou de retenues collinaires.

Pastoralisme : le pastoralisme regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant par le seul pâturage les ressources fourragères spontanées des espaces naturels. Ces surfaces pastorales assurent tout ou partie de l'alimentation des troupeaux. Cette activité de production peut s'exercer sur des surfaces pastorales proches des sièges d'exploitation (parcours et estives locales) ou s'organiser à l'échelle régionale ou interrégionale en ayant recours aux transhumances estivales ou hivernales. La relation homme-animal-nature est la clef de voûte du système d'élevage pastoral. Les éleveurs et bergers doivent en effet s'appuyer sur des races animales adaptées et sur la complémentarité des milieux et des ressources pastorales pour satisfaire les besoins d'un troupeau.

Document de travail

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

Document de travail

Document de travail

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-Ua - Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée sous condition
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Interdite
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Equipements sportifs	Autorisée
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite

La destination d'habitation est autorisée, sous réserve de ne pas prendre la forme de résidence démontable au sens du Code de l'urbanisme.

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

2-Ua – Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des commerces et activités de services vers d'autres destinations est interdit.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-Ua – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En limite de la Grand Rue, de la rue du Four, de la rue de l'Église, de la rue du Glissoir, de la place du Bon Vent et de la route des Granges :

- sur une profondeur de 15 m comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- au-delà de ces 15 m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter librement.

En limite de la RD 951, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la route.

L'implantation des constructions aux abords des autres voies et emprises publiques est non règlementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite de la Grand Rue, de la rue du Four, de la rue de l'Église, de la rue du Glissoir, de la place du Bon Vent et de la route des Granges, sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une limite latérale, et à une distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment projeté au point le plus proche de l'autre limite au moins égale à 3 m.

Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m de cette limite séparative.

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

Sans objet.

Emprise au sol maximale

Sans objet.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales à l'égout du toit doit correspondre à la hauteur à l'égout du toit d'un des bâtiments attenants, avec une tolérance de 1 m, et sous réserve de ne pas dépasser 10 m.

Toutefois, lors d'opération de démolition / reconstruction ou en cas d'extension d'une construction ayant une hauteur à l'égout du toit supérieure à 10 m, la hauteur maximale autorisée doit correspondre à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

La surélévation des constructions existantes est interdite (sauf dérogations rappelées dans l'article 5.4. des dispositions générales).

4-Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural traditionnel provençal du tissu urbain environnant.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Dans la zone Ua (hors secteurs Ua1 et Ua2), les pergolas sont interdites.

Caractéristiques architecturales des façades

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Les aspects suivants sont autorisés pour les façades :

- les aspects crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit ou crépi rustique est interdit.
- l'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection de la façade et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales ».
- l'aspect pierre apparente, uniquement lorsque les murs existants de la construction initiale étaient destinés à être vus. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Les éléments architecturaux remarquables des façades (éléments de modénatures, encadrement de baies, linteaux apparents, chaînes d'angles, ferronneries qualitatives...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les vérandas sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension peut être identique à celui de la construction existante.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, et sauf pour le centre-village faisant l'objet d'une dérogation, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi ou enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf aux annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui doivent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Ouvertures

Les pleins doivent prédominer sur les vides. Les baies et les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf :

- pour les vitrines des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée qui peuvent être plus larges que hautes ;
- pour les baies vitrées **dans le secteur Ua2**, qui peuvent être plus larges que hautes.

Une attention particulière est apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les ouvertures peuvent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. D'autres types d'ouvertures peuvent être proposés mais leur disposition, leur dimension, le rythme qu'elles ont les unes par rapport aux autres doivent résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Menuiseries

Les menuiseries sont plus hautes que larges.

Les huisseries et châssis des vitrages doivent être d'aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

Les vitrages avec petit-bois sont recommandés en façade sur rue, sauf pour les ouvertures de petites dimensions et les baies vitrées.

Les châssis sont posés en retrait du nu de la façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées.

Concernant les volets, portes d'entrée, portes-fenêtres, portes et ouvertures des annexes, seuls sont autorisés :

- les volets battants avec cadre de type dauphinois (volets roulants interdits sauf dans le secteur Ua2) ;
- les portes d'entrée, portes-fenêtres, portes et ouvertures des annexes d'aspect bois ;
- les portes de garage d'aspect bois ou métallique.
- uniquement pour les vitrines des devantures commerciales, les volets roulants ou grilles métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins et à condition qu'ils ne masquent pas d'éléments architecturaux remarquables (encadrement de baie, fronton...)

Tous ces éléments ainsi que les peintures sont d'aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat. Les serrureries, ferronneries et grilles de défense sont de teinte sombre ou noire.

L'aménagement de devanture commerciale ne doit pas porter atteinte à des éléments d'architecture remarquables. Les devantures commerciales n'occupent que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Ouvrages en saillie

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale doivent avoir un aspect zinc. Les pieds de descente doivent être d'aspect zinc ou de teinte rouille ou similaire à la couleur de la façade.

Les balcons comportant des consoles ferronnées, aux profilés métalliques avec volutes ou renforts peints doivent utiliser des teintes sombres.

Les garde-corps sont d'aspect métallique, de teinte sombre ou noire. Le barreaudage des garde-corps doit être vertical. Les garde-corps ferronnés à motifs sont également autorisés.

Les garde-corps doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs, pompes à chaleur, équipements de récupération des eaux de pluie et boîtiers de toute sorte doivent être préférentiellement installés sur une façade non visible depuis le domaine public. En cas d'implantation sur une façade visible depuis le domaine public, les dispositifs doivent être encastrés ou dissimulés. En cas d'implantation sur une façade ou partie de façade non visible depuis le domaine public, l'encastrement n'est pas obligatoire mais ils doivent également être dissimulés par des dispositifs adaptés. Ces appareils ne peuvent pas être installés en toiture.

Détails architecturaux

Les tonnelles-treilles et auvents métalliques sont autorisés de teinte gris anthracite ou de ton rouille, avec finition mate.

Dans la zone Ua (hors secteurs Ua1 et Ua2), les auvents et marquises avec supports d'aspect ferronné sont autorisés et de teinte gris anthracite ou de ton rouille, avec finition mate. Leur couverture doit être vitrée.

Dans les secteurs Ua1 et Ua2, les auvents et marquises avec supports d'aspect ferronné ou bois sont autorisés. Leur couverture doit être vitrée ou d'aspect tuiles. En cas de support d'aspect ferronné, ceux-ci doivent avoir une teinte gris anthracite ou de ton rouille, avec finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif. Sauf toitures existantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faîtage principal doit être parallèle aux voies.

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour une extension ou pour un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

Les lucarnes sont interdites.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées pour les extensions et annexes accolées de type véranda ou pergola.

Les tropéziennes sont interdites.

Dans la zone Ua (hors secteurs Ua1 et Ua2),

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 33 % (soit entre 14° et 18° environ), sauf pour les toitures vitrées, les pergolas et tonnelle treille, pour lesquelles l'inclinaison n'est pas réglementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

Dans les secteurs Ua1 et Ua2

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 33 % (soit entre 14° et 18°), sauf pour les abris de jardin qui doivent avoir une inclinaison minimale de 10 % (soit environ 6°). Pour les pergolas, les tonnelles treilles et les toitures vitrées des annexes et extensions, l'inclinaison n'est pas réglementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

La toiture des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Couverture de la toiture

La couverture des toitures est d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite ou terre-cuite vieillie, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas peuvent avoir une toiture vitrée. Dans la zone Ua (hors secteurs Ua1 et Ua2), les toitures vitrées ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Dans les secteurs Ua1 et Ua2

La couverture de toiture des abris de jardin et des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

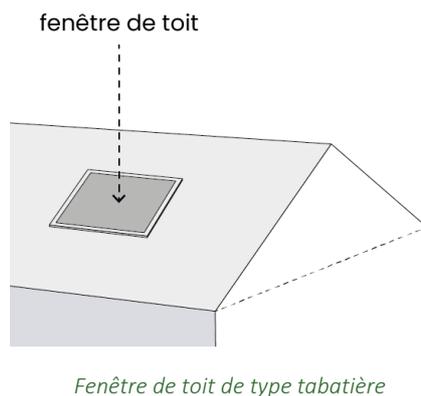
Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières.

Les fenêtres de toit ne doivent pas être accolées entre-elles et leurs dimensions ne doit pas dépasser 0,80 m de largeur par 1 m de hauteur.

Leur implantation s'inscrit dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée.

Elles sont de teinte gris anthracite (aspect mat) et le dispositif d'étanchéité est limité à 0,15 m de largeur. Elles ne doivent pas être équipées de volets roulants extérieurs ni de panneaux solaires et pluvio-voltaïques. (La mise en place de stores intérieurs est toutefois possible).



Autres éléments de toiture

Les sous-toitures ne doivent pas être visibles en rives et à l'égout.

Les génoises, corniches d'aspect pierre ou plâtre, débords sur chevrons ou quarts des constructions existantes doivent être préservés (conservés, restaurés ou restitués).

Pour les nouvelles constructions principales, les toitures doivent être obligatoirement équipées de génoises, avec un minimum de deux rangs.

Les souches de cheminée doivent être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles sont rectangulaires ou carrées. Elles ont un aspect identique à celui de la façade de la construction.

Les éléments d'étanchéité apparents (abrégements, solins, etc.) doivent présenter un aspect « plomb » ou « zinc ».

Caractéristiques des clôtures et portails

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture donnant sur une voie ouverte à la circulation ou emprise publique, celle-ci doit prendre la forme :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

Il est précisé qu'un aspect rustique est interdit. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont également interdits.

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :

- d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
- ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair ;
- ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

... et surmonté d'un dispositif :

- à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ;
- ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

Il est précisé qu'un aspect rustique est interdit. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont également interdits.

En cas d'édification d'une clôture en limite séparative, celle-ci peut être composée :

- Soit d'un mur plein :

- d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
- ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair ;
- ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

Il est précisé qu'un aspect rustique est interdit. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont également interdits.

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :

- d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
- ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair ;
- ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

... et surmonté d'un dispositif :

- à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
- ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

Il est précisé qu'un aspect rustique est interdit. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont également interdits.

- Soit d'un dispositif :
 - à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

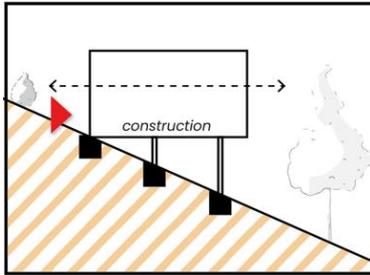
La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

5-Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

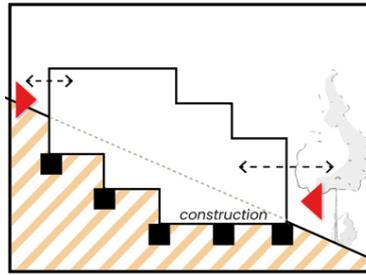
Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

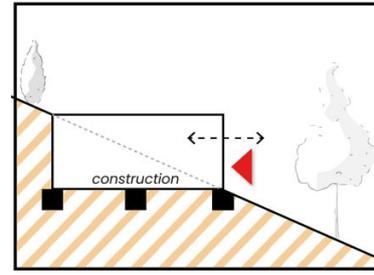
Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)



Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)



Construction encastrée dans la pente

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-Ua – Stationnement

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-Ua – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

8-Ua – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-Ub – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Interdite
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Equipements sportifs	Autorisée
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
	Industrie	Interdite
	Entrepôt	
	Bureau	
Centre de congrès et d'exposition		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

2-Ub – Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des commerces et activités de services situés en rez-de-chaussée vers d'autres destinations est interdit.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-Ub – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant :

- le long de la RD 951, un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies, un recul minimal de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction existante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et la voie ou emprise publique).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales ainsi que leurs éventuelles extensions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les annexes, ainsi que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins des piscines et bassins paysagers, ni pour leurs locaux techniques, ces derniers pouvant s'implanter librement par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 40 % de l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions principales est limitée à 10 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 10 m, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existante sur laquelle est projetée l'extension.

4-Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux.

Caractéristiques architecturales des façades

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

- les aspects crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit ou crépi rustique est interdit.
- uniquement pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect bois brut.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension peut être identique à celui de la construction existante.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi ou enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf aux annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps doivent être d'aspect métallique. Le barreaudage des garde-corps doit être vertical.

Les garde-corps et grilles doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre.

Ouvertures

Les ouvertures créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions et l'aspect des ouvertures existantes.

Menuiseries

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les volets doivent soit être de type battant, soit de type roulant.

En cas de volet de type battant, ces derniers doivent avoir un aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

En cas de volet de type roulant, la teinte noire est interdite.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif. Sauf toitures existantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter entre deux et quatre pentes et le faîtage principal doit être dans le sens de la longueur du bâtiment (les toitures en pointe de diamant sont interdites).

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour une extension ou pour un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 33 % (soit entre 14° et 18°), sauf pour les abris de jardin qui doivent avoir une inclinaison minimum de 10 % (soit environ 6°). Pour les pergolas, les tonnelles treilles et les toitures vitrées des annexes et extensions, l'inclinaison n'est pas réglementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

La forme de la toiture des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Les lucarnes sont interdites.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de la construction :

- en cas de toiture accessible ou végétalisée,
- pour les extensions et annexes accolées.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve que les limites de la terrasse tropézienne se situent à 0,5 m minimum de distance des façades latérales du bâtiment, du faîtage et de l'égout du toit et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Schéma de la terrasse tropézienne vue de haut

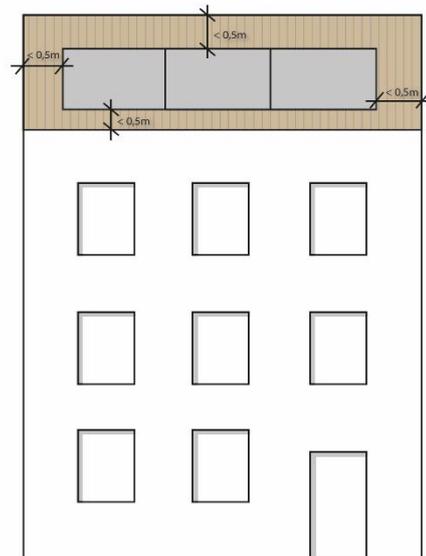
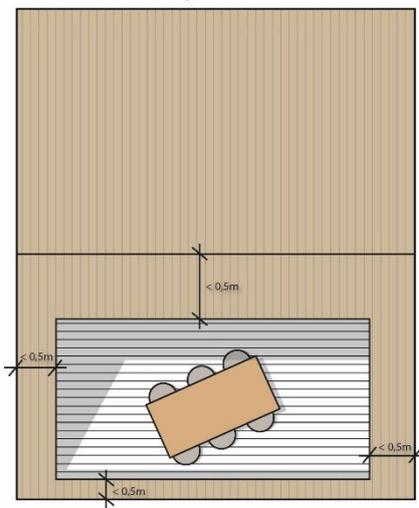


Schéma de la terrasse tropézienne vue de face

Couverture de la toiture

La couverture des toitures est d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

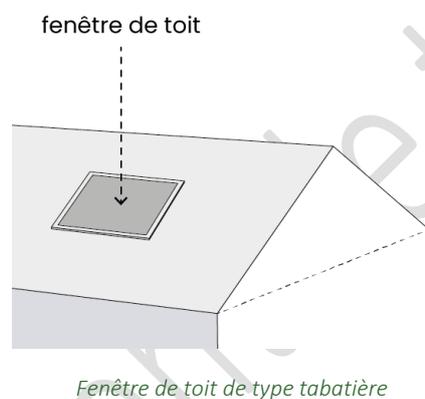
Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas peuvent avoir une toiture vitrée.

La couverture de toiture des abris de jardin et des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières. Une saillie maximale de 0,15 m par rapport au nu extérieur de la couverture de toiture est autorisée.



Autres éléments de toiture :

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle.

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci peut être composée :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect béton, de ton pierre ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- ... et surmonté d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

5-Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

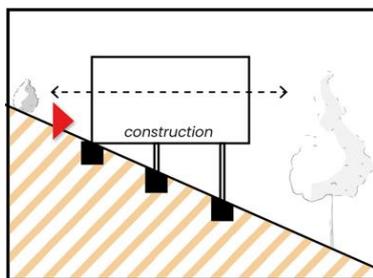
Au moins 20 % de l'unité foncière concernée doit être végétalisée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

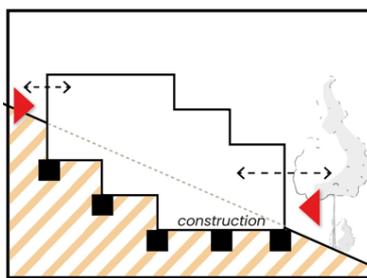
En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

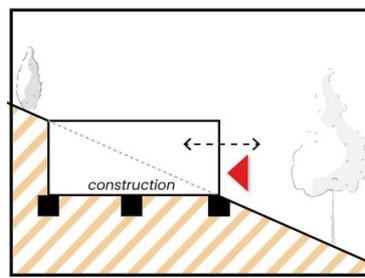
Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)



Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)



Construction encastrée dans la pente

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-Ub – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement, il est imposé :

- une place par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- deux places par logement pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé une place par tranche (entamée) de 3 hébergements.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non règlementé.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-Ub – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être doublées d'un cheminement doux aux normes PMR, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 m.

8-Ub – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

Document de travail

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-Uc – Destinations de constructions autorisées, interdites et soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Autorisée
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

2-Uc – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-Uc – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant :

- le long de la RD 951, de la RD 703 et de la route de Sisteron, un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies, un recul minimal de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf pour les annexes, qui peuvent s'implanter librement.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction existante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et la voie ou emprise publique).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins des piscines et bassins paysagers, ni pour leurs locaux techniques, ces derniers pouvant s'implanter librement par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété.

Emprise au sol maximale

Dans la zone Uc, à l'exception du secteur Uc1, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 40 % de l'unité foncière.

Dans le secteur Uc1, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Toutefois, sur une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 7 m et en dehors de la bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existante sur laquelle est projetée l'extension.

4-Uc – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural des constructions du tissu urbain environnant.

Caractéristiques architecturales des façades

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Les aspects suivants sont autorisés pour les façades :

- les aspects crépi ou enduit gratté, semi-gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit ou crépi rustique est interdit.
- l'aspect enduit à pierre vue, uniquement lorsque les murs existants de la construction initiale étaient destinés à être vus. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection de la façade et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales ».
- l'aspect pierre apparente, uniquement lorsque les murs existants de la construction initiale étaient destinés à être vus. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- uniquement pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect bois brut.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension peut être identique à celui de la construction existante.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi ou enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf aux annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps et grilles doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre. L'aspect vitré est autorisé.

Menuiseries

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les volets doivent soit être de type battant à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture), soit de type roulant.

En cas de volet de type battant, ces derniers doivent avoir un aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

En cas de volet de type roulant, la teinte est non règlementée.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif. Sauf toitures existantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter entre deux et quatre pentes et le faîtage principal doit être dans le sens de la longueur du bâtiment (les toitures en pointe de diamant sont interdites).

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour une extension ou pour un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 33 % (soit entre 14° et 18° environ), sauf pour les abris de jardin qui doivent avoir une inclinaison minimum de 10 % (soit environ 6°). Pour les pergolas et les toitures vitrées des annexes et extensions, l'inclinaison n'est pas règlementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

La forme de la toiture des carports ou abris de stationnement n'est pas règlementée.

Les lucarnes sont interdites.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de la construction :

- en cas de toiture accessible ou végétalisée,
- pour les extensions et annexes accolées ou appuyées.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve que les limites de la terrasse tropézienne se situent à 0,5 m minimum de distance des façades latérales du bâtiment, du faîtage et de l'égout du toit et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Schéma de la terrasse tropézienne vue de haut

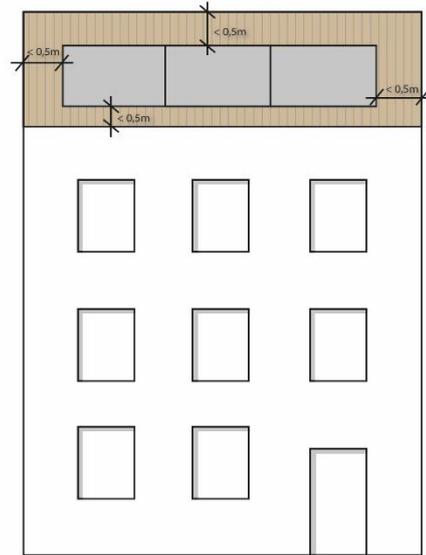
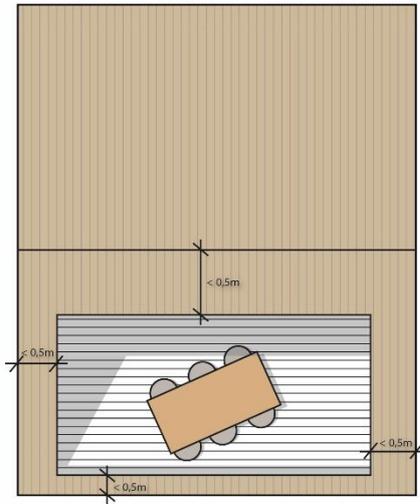


Schéma de la terrasse tropézienne vue de face

Couverture de la toiture

La couverture des toitures est d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

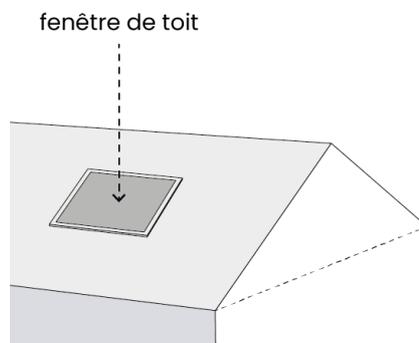
Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas peuvent avoir une toiture vitrée.

La couverture de toiture des abris de jardin et des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières. Une saillie maximale de 0,15 m par rapport au nu extérieur de la couverture de toiture est autorisée.



Fenêtre de toit de type tabatière

Autres éléments de toiture

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle.

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect béton, de ton pierre ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- ... et surmonté d'un dispositif :
- o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

5-Uc – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone Uc, à l'exception du secteur Uc1, au moins 30 % de l'unité foncière concernée doit être végétalisée.

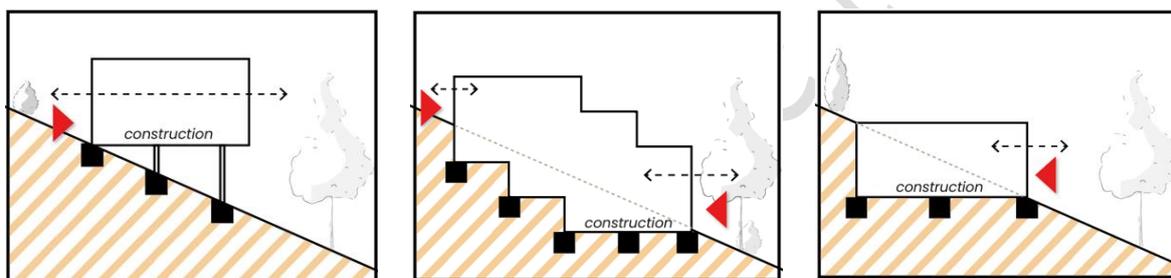
Dans le secteur Uc1, au moins 20 % de l'unité foncière concernée doit être végétalisée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)

Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)

Construction encastrée dans la pente

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-Uc – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement, il est imposé :

- une place par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- deux places par logement pour les logements ayant une surface de plancher comprise entre 50 et 150 m² ;

Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé une place par tranche (entamée) de 3 hébergements.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-Uc – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être doublées d'un cheminement doux aux normes PMR, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 m.

8-Uc – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-Ue – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite en Ue Autorisée en Ue1
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdite
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Cinéma	Autorisée en Ue Interdite en Ue1
	Hôtels	Autorisée en Ue Interdite en Ue1
	Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Equipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Interdite
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisée en Ue Interdite en Ue1
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée

Les logements de fonction liés aux destinations et types d'activités autorisés dans la zone sont autorisés uniquement lorsque nécessaire à l'activité, dans le volume de la construction principale, au premier étage, et dans la limite d'une seule unité, d'une surface de plancher maximale de 30 m².

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

2-Ue – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-Ue – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant :

- le long de la RD 4085, un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long de la RD 703, un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long autres voies, un recul minimal de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction existante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et la voie ou emprise publique).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3$ m).

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit. Un dépassement de la hauteur maximale autorisée est cependant admis pour les installations techniques ponctuelles (cheminées, silos...).

4-Ue – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix de sa volumétrie, des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural des constructions du tissu urbain environnant.

Caractéristiques architecturales des façades

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Les aspects suivants sont autorisés pour les façades :

- l'aspect bardage métallique ;
- l'aspect rideau de verre.

Les teintes vives sont interdites, à l'exception de la façade principale qui peut en comporter à hauteur de 20 % de sa surface.

L'assemblage des aspects susmentionnés sur une même construction est autorisé.

Les façades doivent présenter un aspect mat (aspect brillant interdit).

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension peut être identique à celui de la construction existante.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi, enduit, parement ou bardage métallique ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf pour les annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps et grilles de défense doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre.

Menuiseries

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les volets ou rideaux métalliques doivent être de type roulant.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif.

Dans toute la zone, sont autorisées :

- les toitures terrasses ;

- les toitures à deux ou plusieurs pans ;
- les toitures monopentes, uniquement pour les bâtiments accolés ou appuyés à une construction principale ;
- les auvents et marquises sur la construction principale.

La pente des toitures monopentes ou à plusieurs pans doit être comprise entre 25 % et 33 % (soit entre 14° et 18° environ) sauf pour les toitures vitrées, les pergolas, les auvents et les marquises pour lesquels l'inclinaison n'est pas réglementée.

En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

En cas de toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère (si existant) est limitée à 0,30 m.

Les lucarnes et les terrasses tropéziennes sont interdites.

Couverture de la toiture

L'aspect de la couverture des toitures terrasses est non réglementé.

Pour les toitures à pans :

- Les couvertures de toitures d'aspect tuiles (canal, romanes, etc.) sont interdites.
- Les couvertures de toiture doivent présenter une teinte terre-cuite ou grise, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas, auvents et marquises peuvent avoir une toiture vitrée.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture sont autorisés sous forme de tabatières.

Autres éléments de toiture

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle.

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7. et 4.8.), il convient de s'y référer.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair, ou d'aspect béton de ton pierre. L'aspect rustique du mur bahut est interdit.

... et surmonté d'un dispositif :

- grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
- grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2,50 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

5-Ue – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 15 % de l'unité foncière concernée doit être végétalisée. Afin d'atteindre ce pourcentage, il est appliqué un coefficient de 1 pour les espaces de pleine terre végétalisée et un coefficient de 0,5 pour les places de stationnement végétalisées.

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-Ue – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un minimum de trois places est exigé en dessous de 50 m² de surface de plancher accessible au public, avec une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée à partir de 50 m².

Pour les constructions à destination de restauration, trois places sont exigées par tranche de 20 m² entamée de surface de plancher accessible au public.

Pour les constructions à destination d'hôtel, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par hébergement.

Pour les constructions à destination de bureau, une place est exigée par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt et de cuisine dédiée à la vente en ligne, un minimum de deux places est exigé en dessous de 50 m² de surface de plancher, avec une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée à partir de 50 m².

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour les cinémas, une place est exigée pour trois sièges.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-Ue – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être doublées d'un cheminement doux aux normes PMR, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 m.

8-Ue – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-Uep – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdite
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Interdite
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Equipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Interdite
Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

2-Uep – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-Uep – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

Sans objet.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 10 m, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existante sur laquelle est projetée l'extension.

4-Uep – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix de sa volumétrie, des couleurs et des matériaux.

Caractéristiques architecturales des façades

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène ou harmonieux entre eux.

Les façades doivent avoir un aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit ou crépi rustique est interdit.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension peut être identique à celui de la construction existante.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi ou enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf aux annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps doivent être :

- d'aspect métallique plein, ajouré ou avec barreaudage (vertical ou horizontal) ;
- d'aspect vitré ;

Les garde-corps et grilles doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre.

Ouvertures

Les ouvertures créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions et l'aspect des baies existantes.

Menuiseries

Les volets doivent soit être de type battant à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture), soit de type roulant.

En cas de volets de type battant, ces derniers doivent avoir un aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

En cas de volets de type roulant, la teinte est non règlementée.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

L'inclinaison de la toiture n'est pas règlementée.

Les lucarnes et les terrasses tropéziennes sont interdites.

Couverture de la toiture

La couverture de la toiture n'est pas règlementée.

Autres éléments de toiture

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle.

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci peut être composée :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;

- ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :
 - d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) (cas de mitoyenneté) ;
 - ou d'aspect béton, de ton pierre ;
 - ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits ;
- ... et surmonté d'un dispositif :
 - ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
 - grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

5-Uep – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

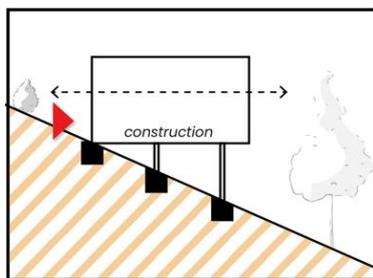
Au moins 15 % de l'unité foncière concernée doit être végétalisée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

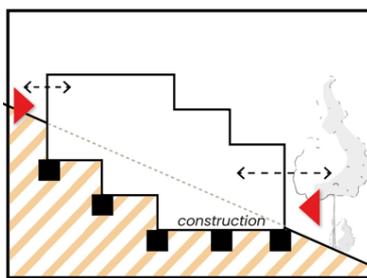
En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

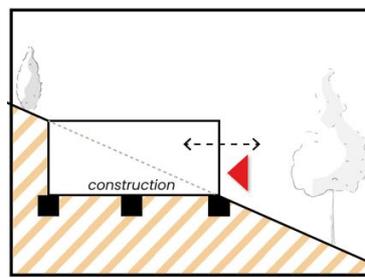
Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)



Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)



Construction encastrée dans la pente

Les traitements minéraux doivent être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-Uep – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un minimum de trois places est exigé en dessous de 50 m² de surface de plancher accessible au public, avec une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée à partir de 50 m².

Pour les constructions à destination de bureau, une place est exigée par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-Uep – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être doublées d'un cheminement doux aux normes PMR, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 m.

8-Uep - Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

Document de travail

Document de travail

Titre 3 – Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Document de travail

Document de travail

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-1AU – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Autorisée
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

2-1AU – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-1AU – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant :

- le long de la RD 951, un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies, un recul minimal de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins des piscines et bassins paysagers, ni pour leurs locaux techniques, ces derniers pouvant s'implanter librement par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 40 % de l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Toutefois, sur une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

4-1AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural néo provençal du tissu urbain environnant.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Caractéristiques architecturales des façades

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Les aspects suivants sont autorisés pour les façades :

- les aspects crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit rustique est interdit ;
- En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi, enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, ni aux annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps et grilles doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre.

Menuiseries

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les volets doivent soit être de type battant à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture), soit de type roulant.

En cas de volets de type battant, ces derniers doivent avoir un aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

En cas de volets de type roulant, la teinte est non règlementée.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif. Sauf impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter entre deux et quatre pentes et le faîtage principal doit être dans le sens de la longueur du bâtiment (les toitures en pointe de diamant sont interdites).

Les toitures à pente unique peuvent être autorisées pour une extension ou pour un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 33 % (soit entre 14° et 18°), sauf pour les abris de jardin qui doivent avoir une inclinaison minimum de 10 % (soit environ 6°). Pour les pergolas, les tonnelles treilles et les toitures vitrées des annexes et extensions, l'inclinaison n'est pas réglementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

La forme de la toiture des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Les lucarnes sont interdites.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées :

- en cas de toiture accessible ou végétalisée, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de la construction ;
- pour les extensions et annexes accolées de type véranda ou pergola.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve que les limites de la terrasse tropézienne se situent à 0,5 m minimum de distance des façades latérales du bâtiment, du faîtage et de l'égout du toit et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Schéma de la terrasse tropézienne vue de haut

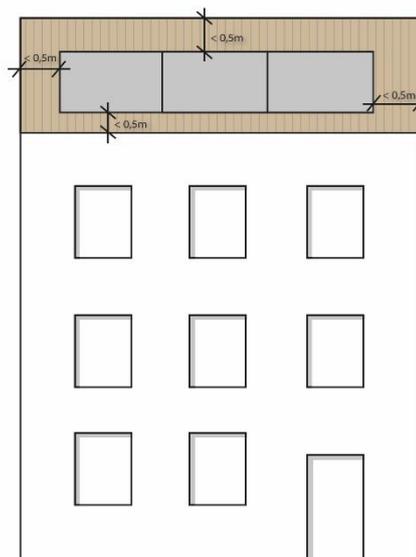
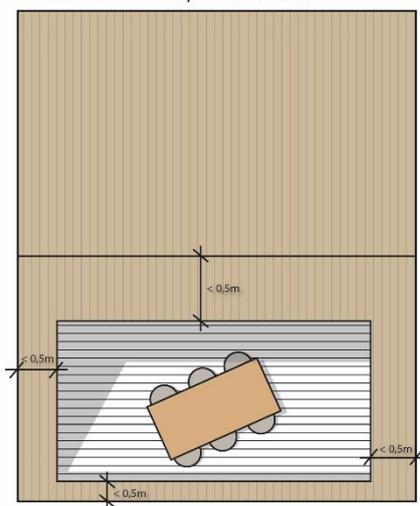


Schéma de la terrasse tropézienne vue de face

Couverture de la toiture

La couverture des toitures est d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite.

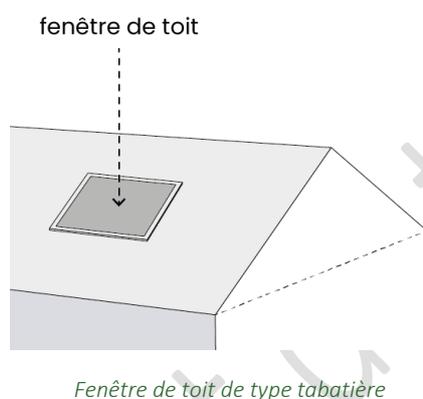
Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas peuvent avoir une toiture vitrée.

La toiture des abris de jardin et des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières. Une saillie maximale de 0,15 m par rapport au nu extérieur de la couverture de toiture est autorisée.



Autres éléments de toiture :

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle.

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect béton, de ton pierre ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- ... et surmonté d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

5-1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

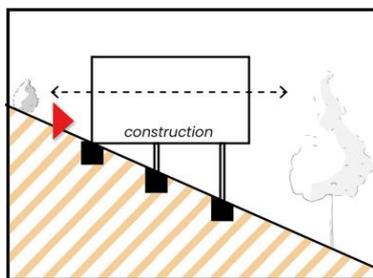
Au moins 20 % de l'unité foncière concernée doit être végétalisée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

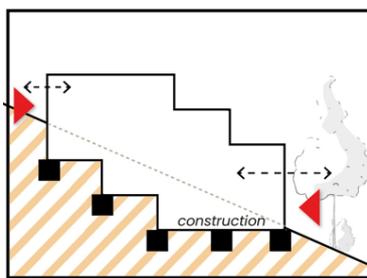
En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

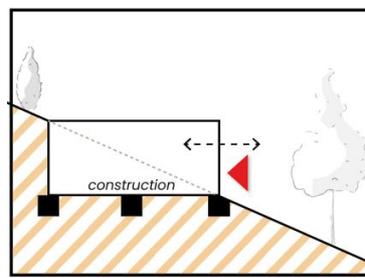
Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)



Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)



Construction encastrée dans la pente

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-1AU – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement, il est imposé :

- une place par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- deux places par logement pour les logements ayant une surface de plancher comprise entre 50 et 150 m² ;

Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé une place de stationnement par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-1AU – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être doublées d'un cheminement doux aux normes PMR, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 m.

8-1AU - Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

Document de travail

Document de travail

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles

Document de travail

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-A - Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée sous conditions
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Interdite
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Interdite en A Autorisée sous conditions en Ae
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous conditions
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	Interdite en A Autorisée sous conditions en Ae
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- la sous-destination de logements, uniquement sous la forme d'extensions et d'annexe de logements existants¹ :
 - o les extensions, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (construction existante + extension) ;
 - o les annexes aux constructions existantes, dans la limite de :
 - 3 annexes par unité foncière y compris les annexes existantes ;
 - 30 m² d'emprise au sol maximum par annexe.
 - 70 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, y compris les annexes existantes ;

Les annexes doivent être situées à une distance maximale de 15 m de l'habitation principale.

- la destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o soit sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations nécessaires à la salubrité ou à la sécurité publique, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
 - o soit dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
 - o soit sous la forme d'équipements sportifs liés notamment à la randonnée (VTT...).
- la sous-destination « exploitation agricole », uniquement sous la forme de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ceci incluant notamment :
 - o les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces constructions doivent être situées dans le volume du bâtiment agricole technique. De plus, ces constructions ne doivent pas excéder 150 m² de surface de plancher ;
 - o les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - o les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production :
 - sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

¹ La réalisation d'extensions et d'annexes est possible lorsque la construction principale est implantée sur la même unité foncière, indépendamment de la zone à laquelle celle-ci appartient.

et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- sous condition d'être situées dans un rayon de 75 m de la construction principale ;
 - sous condition de recueillir un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- les serres ;
 - les tunnels d'élevage ;
 - les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricole ;
 - les autres constructions non mentionnées ci-avant, sans condition.

Par ailleurs, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

Dans le secteur Ae, les destinations de « commerces et activités de service » et de « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » sont autorisées uniquement sous la forme d'extension dans la limite de 100 % d'emprise au sol par rapport à la construction existante, en une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale.

2-A – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-A – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant :

- le long de la RD 4085, un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long de la RD 951, de la RD 703 et de la route de Sisteron, un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies, un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction existante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et la voie ou emprise publique).

Aux abords de l'autoroute A 51 et de la RD 4085, les possibilités de constructions sont limitées à certains cas : se référer au titre 1, article 5.14. « constructibilité aux abords de l'autoroute A51 et de la route D 4085 ». Les bâtiments à destination d'exploitation agricole doivent respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A51 et de 50 m par rapport à l'axe de la RD 4085.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins des piscines et bassins paysagers, ni pour leurs locaux techniques, ces derniers pouvant s'implanter librement par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété.

Emprise au sol maximale

Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 2000 m² d'emprise au sol par construction et par unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole et d'équipement d'intérêt collectif et services publics est limitée à 10 m à l'égout du toit. Un dépassement de la hauteur maximale autorisée est cependant admis pour les installations techniques ponctuelles (silos...).

Concernant les extensions, la hauteur de ces dernières ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante avant travaux. Toutefois, en cas d'extension par surélévation d'une construction principale à destination d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Concernant les annexes (toutes destinations confondues), la hauteur de ces dernières est limitée à 3 m à l'égout du toit.

4-A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans sa volumétrie, le choix des couleurs et des matériaux.

L'aspect des serres agricoles et tunnels d'élevage est non règlementé.

Caractéristiques architecturales des façades

Aspect général

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Destination ou usage d'habitation (extensions, annexes et travaux sur construction existante) :

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension doit être identique à celui de la construction existante.

En cas d'annexes de constructions existantes, l'aspect des façades de l'annexe doit être :

- soit d'aspect identique aux façades de la construction principale ;
- soit d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges ou ocrées ;

En cas de travaux de réfection de façade modifiant l'aspect initial de cette dernière, l'aspect de la façade renouvelé doit être :

- soit de type crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges ou ocrées ;
- soit d'aspect enduit à pierre-vue, uniquement sous réserve que les joints soient largement beurrés (pas de joints en creux). Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection de la façade et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- soit d'aspect pierre apparente, uniquement lorsque les murs existants de la construction initiale étaient destinés à être vus. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf aux annexes d'un seul niveau qui peuvent toutefois présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Autres destinations de construction :

Les aspects suivants sont autorisés :

- l'aspect enduit ou crépi ;
- l'aspect bardage métallique ;
- l'aspect rideau de verre.

Les teintes vives sont interdites, à l'exception de la façade principale qui peut en comporter à hauteur de 20 % de sa surface.

L'assemblage des aspects susmentionnés (enduit, bardage métallique ou rideau en verre) sur une même construction est autorisé.

Les façades doivent présenter un aspect mat (aspect brillant interdit).

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ou bardage métallique ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf pour les annexes d'un seul niveau qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps et grilles doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre.

Menuiseries

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les volets doivent soit être de type battant à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture), soit de type roulant.

En cas de volets de type battant, ces derniers doivent avoir un aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

En cas de volets de type roulant, la teinte est non réglementée.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif.

Destination d'habitation (extensions, annexes et travaux sur construction existante) :

Sauf toitures existantes ou impératif technique, les toitures doivent obligatoirement comporter entre deux et quatre pentes et le faitage principal doit être dans le sens de la longueur du bâtiment (les toitures en pointe de diamant sont interdites).

Les toitures à pente unique peuvent être autorisées pour une extension ou pour un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 15 % et 33 % (soit entre 9° et 18° environ), sauf pour les abris de jardin qui doivent avoir une inclinaison minimum de 10 % (soit environ 6°). Pour les pergolas et les toitures vitrées des annexes et extensions, l'inclinaison n'est pas réglementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

La forme de la toiture des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Les lucarnes sont interdites.

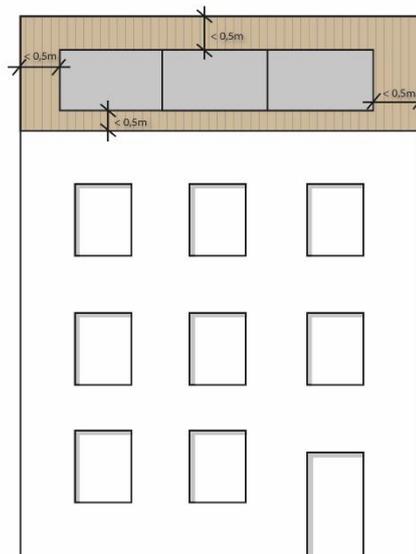
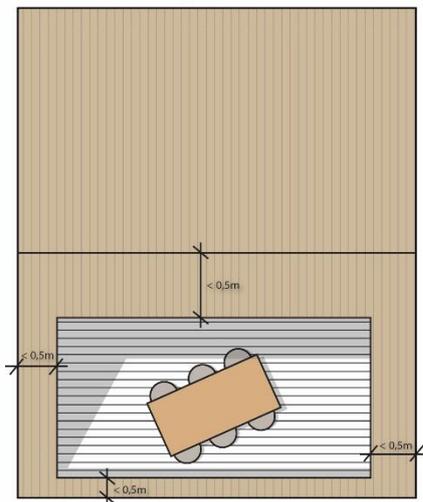
Les toitures terrasses sont uniquement autorisées :

- en cas de toiture accessible ou végétalisée, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de la construction ;

- pour les extensions et annexes.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve que les limites de la terrasse tropézienne se situent à 0,5 m minimum de distance des façades latérales du bâtiment, du faîtage et de l'égout du toit et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Schéma de la terrasse tropézienne vue de haut



Autres destinations de construction

Seules sont autorisées :

- les toitures monopente ;
- les toitures à deux ou plusieurs pans.

Les toitures doivent comporter une pente comprise entre 15 % et 35 % (soit entre 8° et 19° environ). En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les lucarnes et les terrasses tropéziennes sont interdites.

Couverture de la toiture

Destination d'habitation (extensions, annexes et travaux sur construction existante) :

Les toitures doivent présenter un aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas peuvent avoir une toiture vitrée.

La couverture de toiture des abris de jardin et des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

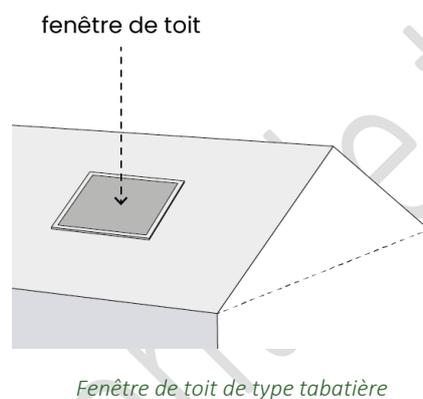
Autres destinations de construction

Les toitures doivent présenter une teinte terre-cuite ou grise, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières. Une saillie maximale de 0,15 m par rapport au nu extérieur de la couverture de toiture est autorisée.



Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 0,30 m au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1^{er} janvier 2027. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- aux clôtures des élevages équins ;
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;

- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans ce cas, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect béton, de ton pierre ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- ... et surmonté d'un dispositif :
- o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;

- o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

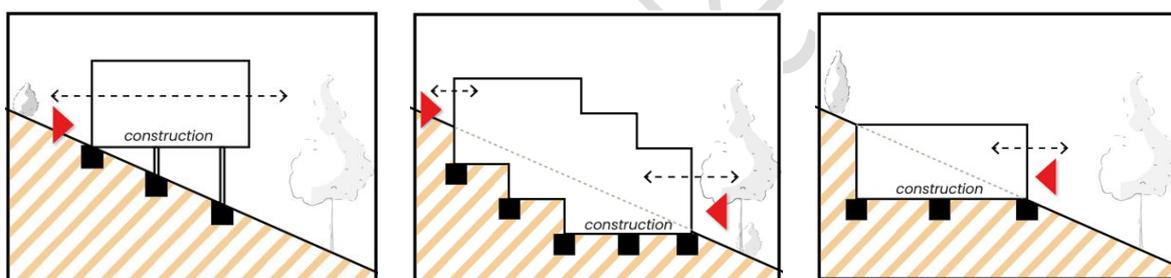
5-A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)

Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)

Construction encastrée dans la pente

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-A – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination ou à usage de logement, il est imposé :

- une place par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- deux places par logement pour les logements ayant une surface de plancher comprise entre 50 et 150 m² ;

Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations de construction, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-A – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur la RD 4085, la RD 703 et la RD 951 est interdit.

8-A – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

Document de travail

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

Document de travail

Document de travail

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

1-N - Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Le tableau ci-après détaille les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Il convient de se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître le détail des destinations des constructions et les types d'activités réglementés par le PLU. Les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont, le cas échéant, détaillées après le tableau.

Destination	Sous-destination	Règlementation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée sous conditions
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Interdite
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Autorisée sous conditions en Ne Interdite en N
	Restauration	Autorisée sous conditions en Ne Interdite en N
	Commerce de gros	Autorisée sous conditions en Ne Interdite en N
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée sous conditions en Ne Interdite en N
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- la destination d'exploitation agricole, à condition :
 - o soit d'être liée à une activité de pastoralisme et dans la limite de 50 m² de surface de plancher (tunnels d'élevage interdits) ;
 - o soit de constituer des impluviums ;
 - o soit d'être liée à des aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricole.
- la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o soit sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations nécessaires à la salubrité ou à la sécurité publique, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
 - o soit dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
 - o soit sous la forme d'équipements sportifs liés notamment à la randonnée (VTT...).
- la sous-destination de logements, uniquement sous la forme d'extensions et d'annexe de logements existants¹ :
 - o les extensions, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (construction existante + extension) ;
 - o les annexes aux constructions existantes, dans la limite de :
 - 3 annexes par unité foncière y compris les annexes existantes ;
 - 30 m² d'emprise au sol maximum par annexe ;
 - 70 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, y compris les annexes existantes ;

Les annexes doivent être situées à une distance maximale de 15 m de l'habitation principale.

Par ailleurs, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

Dans le secteur Ne, les sous-destinations d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, de bureau et de cuisine dédiée à la vente en ligne sont également autorisées, uniquement sous la forme d'extension et d'annexes (le cas échéant, après changement de destination de la construction concernée), dans la limite de :

¹ La réalisation d'extensions et d'annexes est possible lorsque la construction principale est implantée sur la même unité foncière, indépendamment de la zone à laquelle celle-ci appartient.

- pour les extensions, 20 % d'emprise au sol par rapport à la construction existante, en une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
- pour les annexes, dans la limite de :
 - o 2 annexes par unité foncière y compris les annexes existantes ;
 - o 30 m² d'emprise au sol maximum par annexe ;
 - o 70 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, y compris les annexes existantes.

2-N – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3-N – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant :

- le long de la RD 4085, un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long de la RD 951 et de la RD 703, un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies, un recul minimal de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction existante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et la voie ou emprise publique).

Aux abords de l'autoroute A 51 et de la RD 4085, les possibilités de constructions sont limitées à certains cas : se référer au titre 1, article 5.14. « constructibilité aux abords de l'autoroute A51 et de la RD 4085 ». Les bâtiments à destination d'exploitation agricole doivent respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A51 et de 50 m par rapport à l'axe de la RD 4085.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent soit être accolées, soit respecter un retrait minimal de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les bassins des piscines et bassins paysagers, ni pour leurs locaux techniques, ces derniers pouvant s'implanter librement par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété.

Emprise au sol maximale

Se référer à l'article 3-N.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics est limitée à 10 m à l'égout du toit. Un dépassement de la hauteur maximale autorisée est cependant admis pour les installations techniques ponctuelles.

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Concernant les extensions, la hauteur de ces dernières ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante avant travaux. Toutefois, en cas d'extension par surélévation d'une construction principale à destination d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Concernant les annexes (toutes destinations confondues), la hauteur de ces dernières est limitée à 3 m à l'égout du toit.

4-N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix de sa volumétrie, des couleurs et des matériaux.

Caractéristiques architecturales des façades

Aspect général

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène ou harmonieux entre eux.

Destination d'habitation (extensions, annexes et travaux sur construction existante) :

En cas d'extension d'un bâtiment présentant un aspect de façade différent de ceux autorisés, l'aspect des façades de l'extension doit être identique à celui de la construction existante.

En cas d'annexes de constructions existantes, l'aspect des façades de l'annexe doit être :

- soit d'aspect identique aux façades de la construction principale ;
- soit d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit rustique est interdit ;

En cas de travaux de réfection de façade modifiant l'aspect initial de cette dernière, l'aspect de la façade renouvelé doit être :

- soit d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit rustique est interdit ;
- soit d'aspect enduit à pierre-vue, uniquement sous réserve que les joints soient largement beurrés (pas de joints en creux). Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection de la façade et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- soit d'aspect pierre apparente, uniquement lorsque les murs existants de la construction initiale étaient destinés à être vus. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi, enduit ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf aux annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Destinations de commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (secteur Ne) :

En cas d'extensions de constructions existantes, les façades doivent présenter un aspect homogène ou en harmonie avec l'existant.

En cas de travaux de réfection de façade modifiant l'aspect initial de cette dernière, l'aspect de la façade renouvelé doit être :

- crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans des teintes beiges et ocre clair. L'aspect enduit rustique est interdit ;
- bardage métallique ;
- rideau de verre.

Les teintes vives sont interdites, à l'exception de la façade principale qui peut en comporter à hauteur de 20 % de sa surface.

L'assemblage des aspects susmentionnés (enduit, bardage métallique ou rideau en verre) sur une même construction est autorisé.

Les façades doivent présenter un aspect mat (aspect brillant interdit).

En cas d'annexes de constructions existante, l'aspect des façades de l'annexe doit être d'aspect identique aux façades de la construction principale.

En application de l'article 5.5. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect crépi, enduit, bardage métallique ou rideau de verre ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf pour les annexes d'un seul niveau qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Autres destinations de construction :

Les aspects suivants sont autorisés :

- l'aspect enduit ou crépi ;
- l'aspect bardage métallique ;
- l'aspect rideau de verre.

Les teintes vives sont interdites, à l'exception de la façade principale qui peut en comporter à hauteur de 20 % de sa surface.

L'assemblage des aspects susmentionnés (enduit, bardage métallique ou rideau en verre) sur une même construction est autorisé.

Les façades doivent présenter un aspect mat (aspect brillant interdit).

En application de l'article 4.2. des dispositions générales, les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade peuvent également être autorisés dans la zone (se référer à l'article pour en connaître les conditions). Dans ce cas, l'aspect enduit ou bardage métallique ne s'impose pas aux façades végétalisées, mais s'impose aux façades en bois, sauf pour les annexes d'un seul niveau qui peuvent présenter un aspect bois brut, lasuré ou vernis dans des teintes de bois.

Caractéristiques des garde-corps et grilles

Les garde-corps et grilles doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils doivent être de la même couleur que les volets ou de teinte sombre.

Menuiseries

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction.

Les volets doivent soit être de type battant à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture), soit de type roulant.

En cas de volet de type battant, ces derniers doivent avoir un aspect bois brut ou de teinte blanche, pastel, bleu lavande ou rouge grenat.

En cas de volet de type roulant, la teinte est non règlementée.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochement excessif.

Destination d'habitation (extensions, annexes et travaux sur construction existante) :

Sauf toitures existantes ou impératif technique, les toitures doivent obligatoirement comporter entre deux et quatre pentes et le faîtage principal doit être dans le sens de la longueur du bâtiment (les toitures en pointe de diamant sont interdites).

Les toitures à pente unique peuvent être autorisées pour une extension ou pour un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 15 % et 33 % (soit entre 9° et 18°), sauf pour les abris de jardin qui doivent avoir une inclinaison minimum de 10 % (soit environ 6°). Pour les pergolas, les tonnelles treilles et les toitures vitrées des annexes et extensions, l'inclinaison n'est pas réglementée. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

La forme de la toiture des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

Les lucarnes sont interdites.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées :

- en cas de toiture accessible ou végétalisée, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de la construction ;
- pour les extensions et annexes.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve que les limites de la terrasse tropézienne se situent à 0,5 m minimum de distance des façades latérales du bâtiment, du faîtage et de l'éégout du toit et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Schéma de la terrasse tropézienne vue de haut

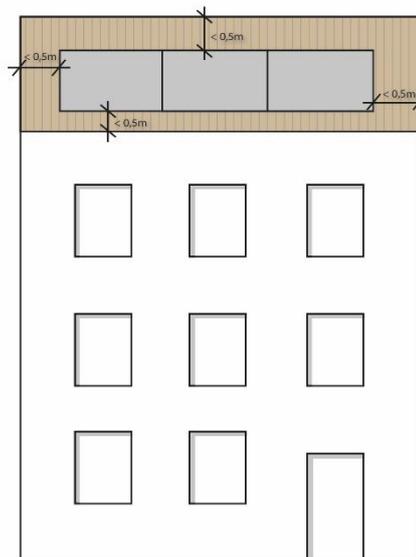
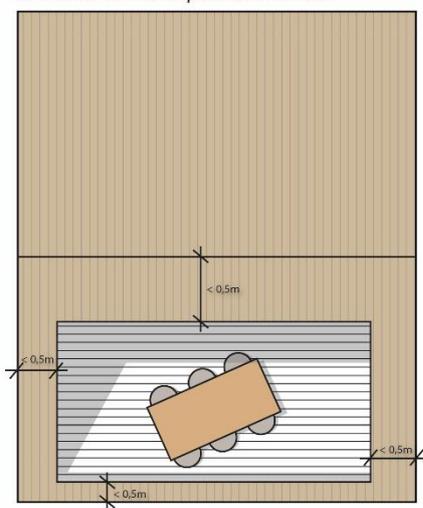


Schéma de la terrasse tropézienne vue de face

Autres destinations de construction :

Seules sont autorisées :

- les toitures monopente ;
- les toitures à deux ou plusieurs pans.

Les toitures doivent comporter une pente comprise entre 15 % et 35 % (soit entre 8° et 19° environ). En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison existante est toutefois autorisé.

Les lucarnes et les terrasses tropéziennes sont interdites.

Couverture de la toiture

Destination d'habitation

Les toitures doivent présenter un aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre-cuite, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les vérandas peuvent avoir une toiture vitrée.

La couverture de la toiture des abris de jardin et des carports ou abris de stationnement n'est pas réglementée.

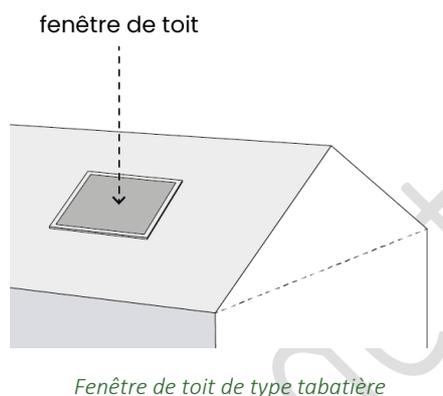
Autres destinations de construction

Les toitures doivent présenter une teinte terre-cuite ou grise, sauf pour les extensions des constructions existantes qui, en cas d'aspect différent, doivent avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Les surélévations doivent présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières. Une saillie maximale de 0,15 m par rapport au nu extérieur de la couverture de toiture est autorisée.



Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (articles 4.7 et 4.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification de clôtures, conformément à l'article L. 372 du Code de l'environnement, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 0,30 m au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1^{er} janvier 2027. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- aux clôtures des élevages équin ;
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine ;
- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans ce cas, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m :
 - o d'aspect identique à la façade de la (des) construction(s) principale(s) ;
 - o ou d'aspect béton, de ton pierre ;
 - o ou d'aspect crépi ou enduit gratté, semi gratté, taloché fin ou lissé, dans les teintes beiges ou ocre clair. L'aspect rustique du mur bahut est interdit ;
 - o ou d'aspect enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est préconisé pour la protection du mur et les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
 - o ou d'aspect pierre apparente. Cet aspect est interdit pour les murs en pierre hétérogènes et de mauvaise qualité.
- ... Et surmonté d'un dispositif :
- o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.
- Soit d'un dispositif :
 - o à claire voie (d'aspect métallique et de teinte sombre) ou en panneaux ajourés à motifs et de teinte sombre ;
 - o ou grille ou grillage vert ou gris, simple torsion ;
 - o ou barreaudage aspect métallique simple et de teinte sombre (par exemple gris anthracite ou rouille) et de finition mate.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,80 m, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, auquel cas une hauteur supérieure peut être admise.

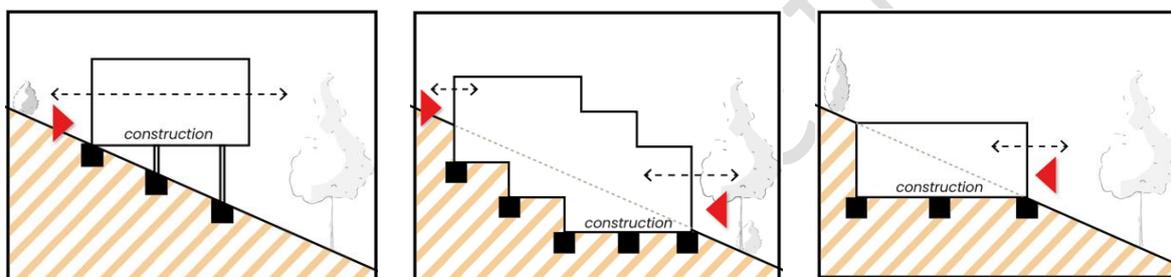
5- N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions doivent respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

En cas de terrain accidenté, les constructions doivent soit être encastrées dans la pente, soit accompagner la pente, par une organisation de la construction en cascade (avec une succession de niveaux ou demi niveaux suivant le degré d'inclinaison).

Les constructions sur pilotis (y compris les terrasses) sont interdites.

Les exhaussements sont limités à 0,80 m de hauteur pour les terrasses.



Construction sur pilotis (interdite)

Construction en accompagnement de la pente (en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison)

Construction encastrée dans la pente

Les arbres à hautes tiges doivent être préservés autant que possible.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, sont à dominante végétale composée d'essences locales.

6-N – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination ou à usage d'habitation, il est imposé :

- une place par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- deux places par logement pour les logements ayant une surface de plancher comprise entre 50 et 150 m² ;

Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations de construction, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

Section 3 – équipements et réseaux

7-N – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Tout nouvel accès privatif sur la RD 4085, la RD 703 et la RD 951 est interdit.

8-N – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.