



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

Pièce 4.1 : Règlement écrit



PLU arrêté le :





SOMMAIRE

Dispositions générales	7
Article 1 : Division du territoire en zones et prescriptions applicables	9
Article 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones	11
1. Prise en compte des constructions existantes.....	11
2. Adaptations techniques.....	11
3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels.....	11
4. Survol du domaine public et implantation des constructions.....	11
5. Desserte par les réseaux.....	12
6. Insertion paysagère des éléments techniques.....	14
7. Antennes et paraboles.....	15
8. Gestion des substances toxiques ou dangereuses.....	15
9. Ouvrages divers	15
10. Création d'accès sur la voie publique	16
11. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation	16
12. Stationnement.....	17
13. Conception bioclimatique des bâtiments	18
Article 3 : Prescriptions graphiques du règlement	19
1. Protections écologiques des zones humides	19
2. Espaces boisés classés (EBC).....	19
3. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager	20
<i>Protections paysagères</i>	20
<i>Protection d'éléments de patrimoine bâti</i>	21
<i>Protection d'arbres remarquables</i>	25
4. Bâtiments pouvant changer de destination.....	28
5. Emplacements réservés (ER).....	38
6. Servitudes de mixité sociale.....	39
7. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	39
Article 4 : Autres informations du règlement	40
1. Règlement national d'urbanisme – Articles d'ordre public.....	40
2. Rappels du Code civil	40
3. Adaptations mineures.....	41
4. Reconstructions après sinistre	41
5. Restauration des constructions	41
6. Voirie départementale.....	41



7.	Réciprocité avec les bâtiments agricoles	41
8.	Défrichement.....	42
9.	Protection contre les risques naturels prévisibles	43
10.	Forages	43
11.	Servitudes d'utilité publique (SUP)	43
12.	Zone de présomption de prescription archéologique.....	43
13.	Application de la loi Montagne	45
Article 5 : Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)		46
Article 6 : Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU		56
1.	Les destinations ou sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme	56
2.	Les types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU	59
 Dispositions applicables aux zones urbaines		61
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone Ua.....		63
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités		63
<i>Ua 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</i>		<i>63</i>
<i>Ua 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>		<i>64</i>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		64
<i>Ua 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>		<i>64</i>
<i>Ua 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>		<i>66</i>
<i>Ua 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>		<i>69</i>
<i>Ua 6 : Stationnement</i>		<i>70</i>
Section 3 : Equipements et réseaux.....		70
<i>Ua 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>		<i>70</i>
<i>Ua 8 : Desserte par les réseaux</i>		<i>70</i>
 Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones Ub / Ub1 / Ub2		71
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités		71
<i>Ub / Ub1 / Ub2 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</i>		<i>71</i>
<i>Ub / Ub1 / Ub2 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>		<i>72</i>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		73
<i>Ub / Ub1 / Ub2 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i>		<i>73</i>
<i>Ub / Ub1 / Ub2 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>		<i>74</i>
<i>Ub / Ub1 / Ub2 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>		<i>77</i>
<i>Ub / Ub1 / Ub2 6 : Stationnement</i>		<i>77</i>



Section 3 : Equipements et réseaux.....	78
<i>Ub / Ub1 / Ub2 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	78
<i>Ub / Ub1 / Ub2 7 : Desserte par les réseaux</i>	78
Chapitre 3 : Règlement applicable aux zones Ue / Ue1.....	79
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	79
<i>Ue / Ue1 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</i>	79
<i>Ue / Ue1 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	80
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
<i>Ue / Ue1 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	80
<i>Ue / Ue1 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	81
<i>Ue / Ue1 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	84
<i>Ue / Ue1 6 : Stationnement.....</i>	84
Section 3 : Equipements et réseaux.....	85
<i>Ue / Ue1 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	85
<i>Ue / Ue1 7 : Desserte par les réseaux.....</i>	85
Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones Uep / Uep1.....	86
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	86
<i>Uep / Uep1 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</i>	86
<i>Uep / Uep1 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	87
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
<i>Uep / Uep1 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	87
<i>Uep / Uep1 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	88
<i>Uep / Uep1 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	88
<i>Uep / Uep1 6 : Stationnement</i>	88
Section 3 : Equipements et réseaux.....	89
<i>Uep / Uep1 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	89
<i>Uep / Uep1 8 : Desserte par les réseaux.....</i>	89
Dispositions applicables aux zones agricoles	91
Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones A / Ae	93
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	93
<i>A / Ae 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</i>	93
<i>A / Ae 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	96
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96



<i>A / Ae 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	96
<i>A / Ae 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	97
<i>A / Ae 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	100
<i>A / Ae 6 : Stationnement</i>	101
Section 3 : Equipements et réseaux.....	101
<i>A / Ae 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	101
<i>A / Ae 8 : Desserte par les réseaux</i>	101
Dispositions applicables aux zones naturelles	103
Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones N / Nep / NI	105
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	105
<i>N / Nep / NI 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</i>	105
<i>N / Nep / NI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	107
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
<i>N / Nep / NI 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	107
<i>N / Nep / NI 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	108
<i>N / Nep / NI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	112
<i>N / Nep / NI 6 : Stationnement</i>	113
Section 3 : Equipements et réseaux.....	113
<i>N / Nep / NI 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	113
<i>N / Nep / NI 8 : Desserte par les réseaux</i>	113
Annexes du règlement écrit	115



DG **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**





ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES

La commune de Revest-des-Brousses, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Les 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 ([article R151-18 du Code de l'urbanisme](#)).

Cela concerne :

- **La zone Ua** qui correspond au centre ancien du village et à des hameaux historiques, à l'architecture et à l'organisation traditionnelles ;
- **La zone Ub** qui correspond aux zones d'urbanisation périphérique, réalisées à différentes époques, et présentant une dominante d'habitation sous forme d'habitat individuel. Elle comprend :
 - o **Une sous-zone Ub1**, zone d'extension, vierge, permettant l'accueil d'un programme de logement sous forme d'habitat mitoyen, en écoquartier, en continuité du village et sous maîtrise communale ;
 - o **Une sous-zone Ub2**, hors du périmètre Monument Historique, permettant en plus des règles de la zone Ub, l'implantation de constructions de type habitats légers/résidences démontables dont les règles sont différenciées.
- **La zone Ue** qui correspond à une zone du Pontet dédiée au maintien ou à l'évolution d'activités économiques et d'équipements publics ; et **la zone Ue1** correspondant à des activités économiques ponctuelles en zone U (ou bâtiment économique à l'abandon) dont la vocation doit être conservée.
- **La zone Uep** qui correspond à une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics autour de l'église et du cimetière, et de l'école, ainsi qu'une zone d'extension pour la création d'un local technique communal au Pontet ; et **la zone Uep1** qui correspond à plusieurs projets de stationnement et aménagements connexes en périphérie du village, dont l'imperméabilisation restera très limitée.

Les zones agricoles dites « A » :

Les zones agricoles, équipée ou non, sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ([article R151-22 du Code de l'urbanisme](#)).

Dans la zone A, sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Cette zone comprend également **plusieurs zones Ae**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions ([article L151-13 du Code de l'urbanisme](#)), dédiés à l'évolution limitée voire au changement de destination des constructions à vocation économique.



Les zones naturelles et forestières dites « N » :

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière 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 (article R151-25 du Code de l'urbanisme).

Cette zone comprend également :

- Une **sous-zone Nep**, correspondant à l'aménagement d'un espace vert partagé en périphérie du projet d'écoquartier à proximité du village (verger, rucher, coin barbecue ... partagés) ;
- Une **sous-zone Ni** permettant les constructions et installations liées à des activités de loisirs permettant les constructions et installations liées à des activités de loisirs au sein de l'aire de jeux du Pontet et de ses abords.

En outre, des prescriptions et servitudes particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- **Des protections écologiques des zones humides**, à la constructibilité extrêmement limitée et spécifique aux enjeux ;
- **Des espaces boisés classés** correspondant notamment à la protection des ripisylves et de certains boisements remarquables ;
- **Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** comprenant des éléments bâtis patrimoniaux, des protections paysagères et des arbres remarquables ;
- **Des bâtiments pouvant changer de destination** (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme) ;
- **Des emplacements réservés :**
 - o 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 ;
 - o En vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ;
- **Des servitudes de mixité sociale ;**
- **Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation.**

Enfin, le plan de zonage prévoit des informations concernant :

- **Les périmètres d'application de la loi montagne concernant les berges naturelles des plans d'eaux naturels ou artificiels de moins de 1000 ha.**



ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

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.

2. Adaptations techniques

Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions applicables à l'ensemble des zones et règles applicables à chaque zone, à l'exception des articles 1 et 2).

3. Prélèvement de matériaux et prise 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 par ailleurs.

4. Survol du domaine public et implantation des constructions

Mode de calcul du retrait :

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf pour tout élément en saillie d'une profondeur supérieure à 0.30 m. Dans ce cas, le retrait est calculé au niveau du nez de cet élément (au point le plus proche des limites parcellaires/de l'unité foncière).

Pour les constructions ou parties de construction couvertes mais ouvertes (soutenues par des poteaux par exemple), le recul sera calculé au niveau du plan vertical formé entre des poteaux (ou élément structurel équivalent) ou entre une façade et un poteau (ce plan étant un « vide »), avec les mêmes conditions concernant les éléments en saillie de ce plan.

Pour les autres constructions, le recul, lorsqu'il est réglementé, sera calculé au point participant de la construction le plus proche des limites parcellaires/de l'unité foncière.

Les routes départementales :

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué, y compris pour les modalités de survol du domaine public.

Implantation le long des cours d'eau :

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5.00 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.



5. Desserte par les réseaux

Aucune autorisation d'urbanisme dont les besoins ne seraient pas couverts par les réseaux existants ne pourra être délivrée (des prescriptions pourront éventuellement être formulées pour leur renforcement).

Alimentation en eau potable

Il convient de se mettre en relation avec le syndicat mixte eau potable et assainissement de Saumane-l'Hospitalet (SEPASH) pour toute demande de raccordement (*ou tout autre service en charge au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme*).

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, les constructions et installations isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

NB : le schéma directeur d'alimentation en eau potable, annexé au PLU, peut être utilement consulté.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Il convient de se mettre en relation avec le syndicat mixte eau potable et assainissement de Saumane-l'Hospitalet (SEPASH) pour toute demande de raccordement (*ou tout autre service en charge au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme*).

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront 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](#)).

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation du gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. De même, les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

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 ne sera 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 devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

Nb : Ces règles peuvent être complétées par une obligation de stockage des eaux pluviales, fixées dans les dispositions spécifiques à chaque zone.



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

Il sera 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 et prescriptions 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, devront 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

Le permis de construire pourra être refusé ou l'objet de prescriptions spécifiques si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

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



6. Insertion paysagère des éléments techniques

Câbles

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ainsi que leurs branchements doivent être enterrés. À 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 seront installés dans le volume des constructions ou clôtures ou encastrés dans un coffret en limite de propriété.

Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)

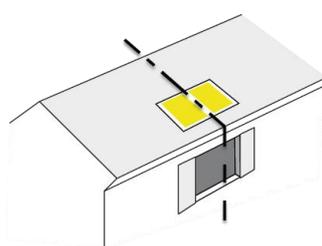
Les panneaux solaires doivent être implantés en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...).

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux solaires devront être implantés dans une recherche d'intégration au contexte paysager, patrimonial, et à l'architecture de la construction ; et devront uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de [l'article R111-23 du Code de l'urbanisme](#)).

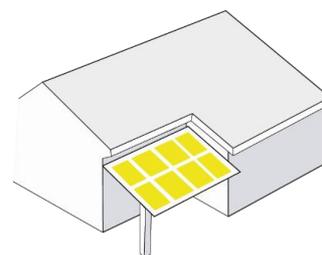
Dans tous les cas, l'agencement des panneaux solaires ne doit pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction.

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 (cf. schémas ci-contre).

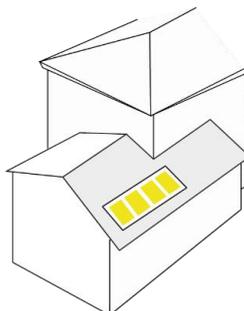
Les panneaux doivent présenter un aspect mat et les cadres des châssis doivent être de la même teinte que les panneaux solaires.



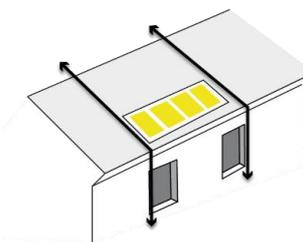
> Alignement avec ouverture de façade



> 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.



7. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles sont limitées à une par immeuble et doivent être positionnées le plus discrètement possible, notamment si visibles depuis le domaine public.

Les paraboles seront de forme carrée.

Les antennes relais devront être au maximum intégrées au paysage naturel ou urbain environnant.

8. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera 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 devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra 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 devra 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.

9. 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 être en harmonie avec la façade du bâtiment principal. Ainsi, en termes d'aspects, en plus des règles édictées pour les façades dans chaque zone, ils pourront également être érigés sous la forme de mur végétal ou selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Il est précisé que ces murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

Clôtures

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.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra 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.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra 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.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

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

10. 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 pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

La création d'un accès est soumise à une autorisation de voirie, délivrée par le gestionnaire de voirie.

Les accès devront être adaptés au terrain en limitant notamment leur pente à 15 % maximum et à 5% dans les 5 premiers mètres linéaires au droit des voies ou emprises publiques, ou de toute voie de desserte, afin de permettre à tous types de véhicules de pénétrer dans le terrain.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. Ainsi, un piège à eau raccordé au réseau de collecte ou sur un puits perdu, devra être mis en place, sur la voirie d'accès, sur le domaine privé, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage sera 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.

11. 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 5 m.



- Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3.50 m.

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

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.

12. 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 doit être assuré 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 devront avoir une largeur minimale de 2.50 m et 5.00 m de profondeur. Les stationnements en enfilade sont autorisés, mais aucun véhicule ne doit être bloqué par plus d'un véhicule.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes et extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

Aménagement des aires de stationnement

Toute place de stationnement extérieure et non couverte doit être perméable, sauf impératif technique.

Sauf exceptions définies à l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.



Dans les cas où l'ombrière 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 devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du Code de la route)

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les destinations et sous-destinations de constructions habitation et bureau.

Cet espace présente une capacité de stationnement et des caractéristiques qui devront respecter la réglementation en vigueur² (*ce qui constituera durant toute sa durée d'opposabilité le minimum de stationnement à créer dans le cadre du PLU*).

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

Pour les autres destinations de construction, le stationnement des vélos n'est pas réglementé dans le cadre du PLU (le Code de la construction et de l'habitation est néanmoins applicable).

13. Conception bioclimatique des bâtiments

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à planter les pièces à vivre (salon, chambres) au Sud ;
- Disposer les annexes pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter d'arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

² En date d'arrêt 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.



ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

1. Protections écologiques des zones humides

Conformément aux [articles L214-1 à 6 et R214-1 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.

Dans les secteurs tramés en tant que zone humide sur le plan de zonage :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement, installation et travaux est interdit sauf :
 - o Ceux liés à la mise en valeur du milieu pour des fins éducatives, pédagogiques et scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces ;
 - o Ceux liés à la protection contre les risques naturels.

Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits, mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, 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 ...).

Les constructions existantes qui pourraient être tramées peuvent être réhabilitées, rénovées, objets de réfection ou surélevées à condition de ne pas impacter les zones humides (y compris en phase de travaux).

L'ensemble des prescriptions pourra être levé sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Ces espaces ne sont pas identifiés comme des espaces boisés (et ne sont pas soumis aux obligations de déclaration préalable prévues par le Code de l'urbanisme dans ce cas).

2. Espaces boisés classés (EBC)

Il est fait application du régime d'exception prévu à [l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme](#) pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable ([article *R421-23 du Code de l'urbanisme](#)), sauf :
 - o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
 - o Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code forestier ;



- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux [articles L. 312-2 et L. 312-3 du Code forestier](#), d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux [articles L. 124-1 et L. 313-1 du même Code](#) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de [l'article L. 124-2 de ce Code](#) ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ([article R421-23-2 du Code de l'urbanisme](#)).

(nb : l'arrêté préfectoral n°2017-354-005 est applicable au moment de l'approbation du PLU)

- 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 Ier du titre IV du livre III du Code forestier](#).

(nb : l'article L341-1 du Code forestier définit la notion de défrichement ; l'article L341-2 du Code forestier précise notamment les éléments ne constituant pas un défrichement)

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

3. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager

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.

Protections paysagères

Dans les secteurs tramés dans le plan de zonage sont interdites toutes les nouvelles constructions (y compris extensions et annexes). Les espaces de stationnement, de stockage, etc., en surface sont également interdits. Les systèmes de haies bocagères doivent être conservés ou remplacés par des systèmes équivalents (essences, orientation, densité ...). Les plantations en élévation formant des rideaux opaques fermant les perspectives paysagères, cônes de vue et échappées visuelles sont interdites.

Ces espaces peuvent constituer des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour ces coupes et abattages d'arbres.



Protection d'éléments de patrimoine bâti

Les bâtiments et éléments architecturaux repérés dans le plan de zonage sont à protéger.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de restauration ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément. Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment ou de l'élément, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment ou de l'élément, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, l'ordonnancement, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti ou de l'élément existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti ou de l'élément existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment ou de l'élément existant.

Si le bâtiment ou l'élément protégé a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Enfin, pour chacun de ces éléments :

- Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ;
- La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	P1	G163 G93	<p>Portail des Maures (MH) :</p> <p>L'ensemble des dispositions législatives relatives à la protection des Monuments Historiques est applicable (notamment dans le Code du Patrimoine).</p> <p>Il pourra être pris attache auprès de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour tout projet en lien avec ce monument.</p>
	P2	G0089, G0091, G0092, G0093	<p>Château du village :</p> <p>Les caractéristiques d'origine du château devront être conservées lors de la réhabilitation du monument. Ces caractéristiques pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ordonnancement des façades, les génoises, encadrements de portes et de fenêtres, et les modénatures caractéristiques du monument devront notamment être conservés.</p> <p>Une teinte naturelle en harmonie avec celle des pierres apparentes de certaines façades devra être conservée, restaurée ou restituée.</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	P3	G0080	<p>Eglise Saint-Côme :</p> <p>Les caractéristiques d'origine de l'église devront être conservées lors de la réhabilitation du monument. Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ordonnancement des façades, les débords de toitures, les cloches, l'horloge, les encadrements de portes et de fenêtres, et les modénatures caractéristiques du monument devront notamment être conservés, restaurés ou restitués.</p>
	P4	Domaine public	<p>Fontaine du village :</p> <p>La fontaine devra être préservée sous sa forme actuelle. Des travaux peuvent cependant être envisagés autour de la fontaine et celle-ci pourra librement être déplacée.</p>
	P5	Domaine public	<p>Le lavoir :</p> <p>Le lavoir devra être préservé sous sa forme actuelle. La construction lui servant d'abri pourra être librement modifiée, voire démolie, et le lavoir pourra librement être déplacé.</p>
 	P6	G0033	<p>Château/Prieuré de Pontèves :</p> <p>Les caractéristiques d'origine du château devront être conservées lors de la réhabilitation du monument. Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ordonnancement des façades, les débords de toitures, les encadrements de portes et de fenêtres, et les modénatures caractéristiques du</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			monument devront notamment être conservés, restaurés ou restitués. Les extensions sont interdites.
	P7	A0092 A0094 A0100	<p>Château de Sylvabelle :</p> <p>Les caractéristiques d'origine du château, de ses dépendances, du bassin, des murs et murets de clôtures devront être conservés lors de la réhabilitation du monument. Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ordonnancement des façades, les tours, les génoises, les encadrements de portes et de fenêtres, les arcs et les modénatures caractéristiques du monument devront notamment être conservés, restaurés ou restitués.</p> <p>Les extensions sont interdites.</p>
	P8	C0049	<p>Château du Villard :</p> <p>Les caractéristiques d'origine du château et de ses dépendances devront être conservés lors de la réhabilitation ou de la restauration du monument. Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ordonnancement des façades, les tours, les génoises, les encadrements de portes et de fenêtres, les arcs et les modénatures caractéristiques du monument devront notamment être conservés, restaurés ou restitués.</p> <p>Les extensions sont interdites.</p>
	P9	G0408	<p>Le Pigeonnier :</p> <p>Les caractéristiques d'origine du pigeonnier devront être conservés lors de la réhabilitation ou de la restauration du monument. Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques. Les extensions sont interdites.
	P10	B0187	Oratoire de Saint-Jean : L'oratoire devra être préservé sous sa forme actuelle. Il pourra cependant être librement déplacé.
	P11	C0028	Croix de Saint-Jean : La croix devra être préservée sous sa forme actuelle. Elle pourra cependant être librement déplacée.
	P12	Domaine public	Jubilé du Prieuré : Le Jubilé devra être préservé sous sa forme actuelle. Il pourra cependant être librement déplacé.

Protection d'arbres remarquables

Pour les arbres remarquables repérés dans le plan de zonage (pour leur qualité paysagère ou patrimoniale – ils ne constituent pas un espace boisé classé), un principe de préservation des arbres existants est défini. Ainsi, la coupe ou l'abattage des arbres repérés est interdit.

Toutefois, la règle ne s'applique pas si l'arbre présente un danger ou est malade. Dans ce cas, l'arbre pourra être coupé et remplacé par un sujet permettant de retrouver à terme une fonction équivalente, notamment paysagère.

Ces espaces constituent des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour ces coupes et abattages d'arbres.



Photo	N° PLU	N° de parcelle
	A1	G0175
	A2	Domaine public
	A3	Domaine public
	A4	G0300



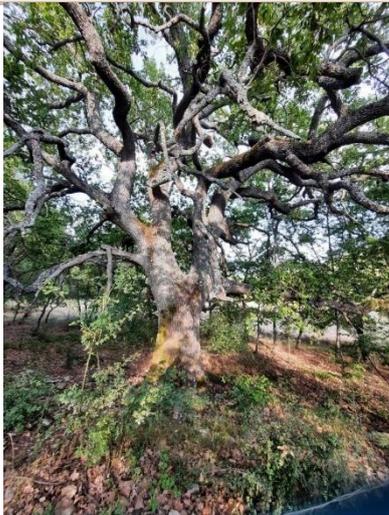
Photo	N° PLU	N° de parcelle
	<p>A5</p>	<p>D0060</p>
	<p>A6</p>	<p>Domaine public</p>
	<p>A7</p>	<p>Domaine public</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle
	A8	A0432
	A9	A0431 et A0432
	A10	A0432

4. Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments suivants peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-



1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (au stade de la demande d'urbanisme).

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Aucune extension de réseaux (humides, routier, électrique ...) ne pourra être due par la collectivité ou le gestionnaire. Les obligations liées aux réseaux prévues en zones agricoles et naturelles sont par ailleurs applicables.

L'ensemble des projets devra être compatible avec les constructions existantes en termes de nuisances.

La création de stockages extérieurs associés à ces changements de destination est interdite (sauf bois de chauffage correspondant aux besoins de la construction ...).

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	CD1	A0092 A0094 A0100	<p>Château de Sylvabelle :</p> <p>Le Château, ainsi que ses dépendances (qui pourront avoir une destination ou sous destination différente et ainsi devenir une construction principale) pourront voir leur destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition.



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>Ce(s) changement(s) de destination devra(ont) respecter les prescriptions retenues sur le bâtiment dans le cadre de sa protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.</p>
	<p>CD2</p>	<p>C0049</p>	<p>Château du Villard :</p> <p>Le Château, ainsi que ses dépendances (qui pourront avoir une destination ou sous destination différente et ainsi devenir une construction principale) pourront voir leur destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce(s) changement(s) de destination devra(ont) respecter les prescriptions retenues sur le bâtiment dans le cadre de sa protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			d'ordre culturel, historique ou architectural.
	CD3	G0033	<p>Château/Prieuré de Pontèves :</p> <p>Le Château, ainsi que ses dépendances (qui pourront avoir une destination ou sous destination différente et ainsi devenir une construction principale) pourront voir leur destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce(s) changement(s) de destination devra(ont) respecter les prescriptions retenues sur le bâtiment dans le cadre de sa</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
	CD4	A0410	<p>Lauriasse :</p> <p>La construction pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce changement de destination pourra être accompagné d'une restauration/réhabilitation complète du bâtiment. Le projet devra respecter la composition d'origine du bâtiment (avant éventuelles altérations), son caractère architectural ... Ainsi, les règles applicables au sein de la zone A pourront ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction (matériaux ...).</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques, aux besoins et aux modes vie actuels.</p>
	<p>CD5</p>	<p>D0217</p>	<p>La Serre :</p> <p>La construction pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce changement de destination pourra être accompagné d'une restauration/réhabilitation complète du bâtiment. Le projet devra respecter la composition d'origine du bâtiment (avant éventuelles altérations), son caractère architectural ... Ainsi, les</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>règles applicables au sein de la zone A pourront ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction (matériaux ...).</p> <p>Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques, aux besoins et aux modes vie actuels.</p>
	CD6	C0135	<p>Les Eygaux :</p> <p>La construction pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce changement de destination pourra être accompagné d'une restauration/réhabilitation complète du bâtiment. Le projet devra respecter la composition d'origine du bâtiment (avant éventuelles altérations), son caractère architectural ... Ainsi, les</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>règles applicables au sein de la zone A pourront ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction (matériaux ...).</p> <p>Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques, aux besoins et aux modes vie actuels.</p>
	CD7	C0165	<p>La Baume :</p> <p>La construction pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce changement de destination pourra être accompagné d'une restauration/réhabilitation complète du bâtiment. Le projet devra respecter la composition d'origine du bâtiment (avant éventuelles altérations), son caractère architectural ... Ainsi, les</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>règles applicables au sein de la zone A pourront ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction (matériaux ...).</p> <p>Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques, aux besoins et aux modes vie actuels.</p>
	<p>CD8</p>	<p>A0538</p> <p>A0181</p> <p>A0182</p> <p>A0183</p>	<p>Grand Gubian :</p> <p>La construction pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce changement de destination pourra être accompagné d'une restauration/réhabilitation complète du bâtiment. Le projet devra respecter la composition d'origine du bâtiment (avant éventuelles altérations), son caractère architectural ... Ainsi, les</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>règles applicables au sein de la zone A pourront ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction (matériaux ...).</p> <p>Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques, aux besoins et aux modes vie actuels.</p>
	CD9	AO202	<p>Cabanon du Grand Gubian :</p> <p>La construction pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation ; - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hôtels ; - Autres hébergements touristiques ; - Équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. <p>Ce changement de destination pourra être accompagné d'une restauration/réhabilitation complète du bâtiment. Le projet devra respecter la composition d'origine du bâtiment (avant éventuelles altérations), son caractère architectural ... Ainsi, les</p>



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
			<p>règles applicables au sein de la zone A pourront ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction (matériaux ...).</p> <p>Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques, aux besoins et aux modes vie actuels.</p>

5. Emplacements réservés (ER)

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 également sur le plan de zonage.

Nom	Objet	Destinataire	Superficie (m ²)
ER n°1	Espace public, jardin/verger partagé	Commune de Revest-des-Brousses	2591
ER n°2	Elargissement de voirie et aménagements connexes	Commune de Revest-des-Brousses	36
ER n°3	Elargissement de voirie et aménagements connexes	Commune de Revest-des-Brousses	544
ER n°4	Création de voirie et aménagement connexes	Commune de Revest-des-Brousses	2361
ER n°5	Création de stationnements (stationnement majoritairement non imperméabilisé)	Commune de Revest-des-Brousses	807
ER n°6	Création de stationnements (stationnement	Commune de Revest-des-Brousses	477



Nom	Objet	Destinataire	Superficie (m ²)
	majoritairement non imperméabilisé)		
ER n°7	Création de stationnements pour les randonneurs (stationnement majoritairement non imperméabilisé)	Commune de Revest-des-Brousses	257
ER n°8	Création d'un cheminement doux, élargissement du chemin/voirie, espace naturel public, arboretum	Commune de Revest-des-Brousses	6259
ER n°9	Création d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et réalisation d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) dans le « Château ». Cette mixité devra répondre à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (à hauteur de 100 %).	Commune de Revest-des-Brousses	549

6. Servitudes de mixité sociale

Dans les secteurs tramés pour l'application de servitudes de mixité sociale (2 secteurs concernés) l'ensemble des constructions ou parties de construction répondant à la destination de construction habitation devra correspondre à des logements locatifs sociaux au sens de [l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation](#) (100 %).

Cette obligation doit être maintenue à l'échelle de la servitude pendant toute la durée d'application du PLU (y compris en cas de changement de destination, de nouvelles surfaces créées ...).

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

1 secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ce secteur est délimité 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.



ARTICLE 4 : AUTRES INFORMATIONS DU RÈGLEMENT

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](#)).

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).

Nb : Ces éléments n'ont pas à être vérifiés en droit administratif (PLU), mais peuvent être l'objet de contentieux en droit privé. Il est donc recommandé d'intégrer ces principes à tout projet, sauf accord en bonne et due forme avec le voisinage.



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 aux L. 152-4 et suivants du Code de l'urbanisme ([article L. 152-3 du Code de l'urbanisme](#)).

4. 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. 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 pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

6. Voirie départementale

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

7. 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.

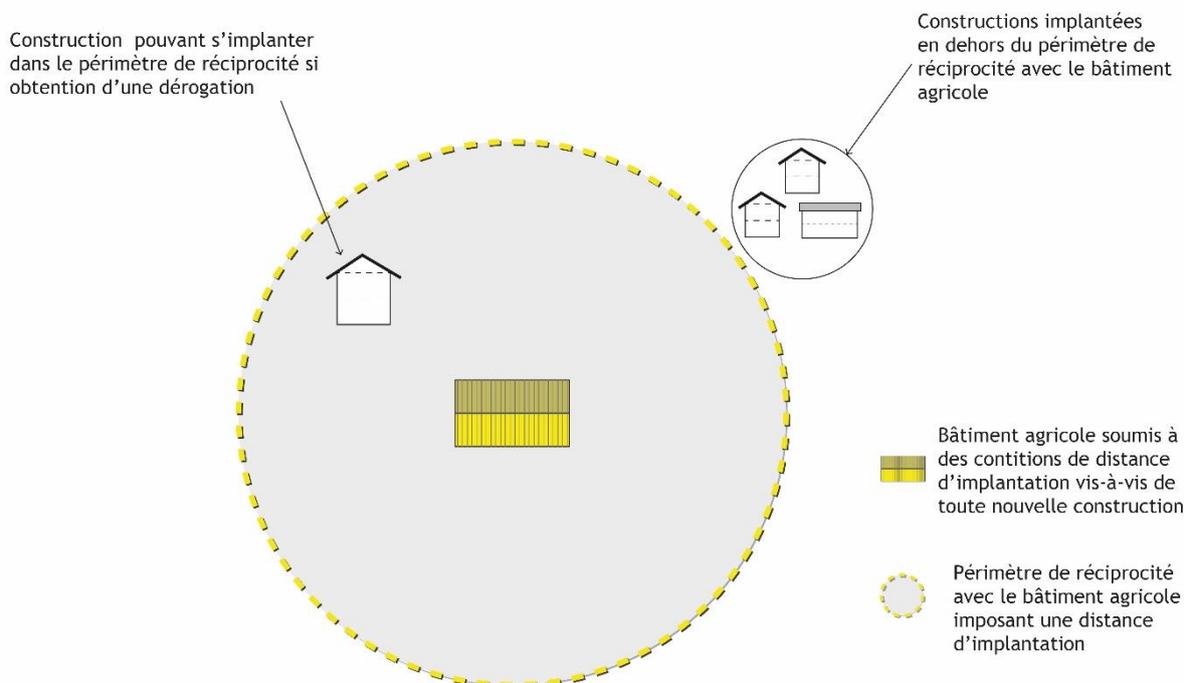
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement](#).

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 devront 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.

8. Défrichage

Les [articles L341-1 à L342-1 du nouveau Code forestier](#) cadrent le défrichage. 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 défrichage 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 défrichage est complet, si le défrichage 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 devront se rapprocher des services de la DDT pour connaître la réglementation en vigueur concernant la demande d'autorisation de défrichage.



9. Protection contre les risques naturels prévisibles

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels.

Une cartographie informative des phénomènes naturels a été réalisée par la DDT des Alpes-de-Haute-Provence (2019). 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 annexées au PLU.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le guide d'information « *Le retrait – gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel* » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables, est annexé au présent règlement.

Concernant le risque incendie de forêt, le porter à connaissance annexé au PLU est à prendre en compte.

Ces éléments ayant vocation à évoluer, le pétitionnaire devra 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.

10. Forages

L'arrêté municipal n°18/09 du 18/08/09 règlemente les forages sur la commune.

Celui-ci doit être appliqué (ou tout éventuel arrêté ou réglementation plus restrictif).

11. Servitudes d'utilité publique (SUP)

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.

12. 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.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°04162-2011, sur la commune de Revest-des-Brousses, sont déterminées deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit [l'article L.522-5 alinéa 2 du Code du patrimoine](#) :

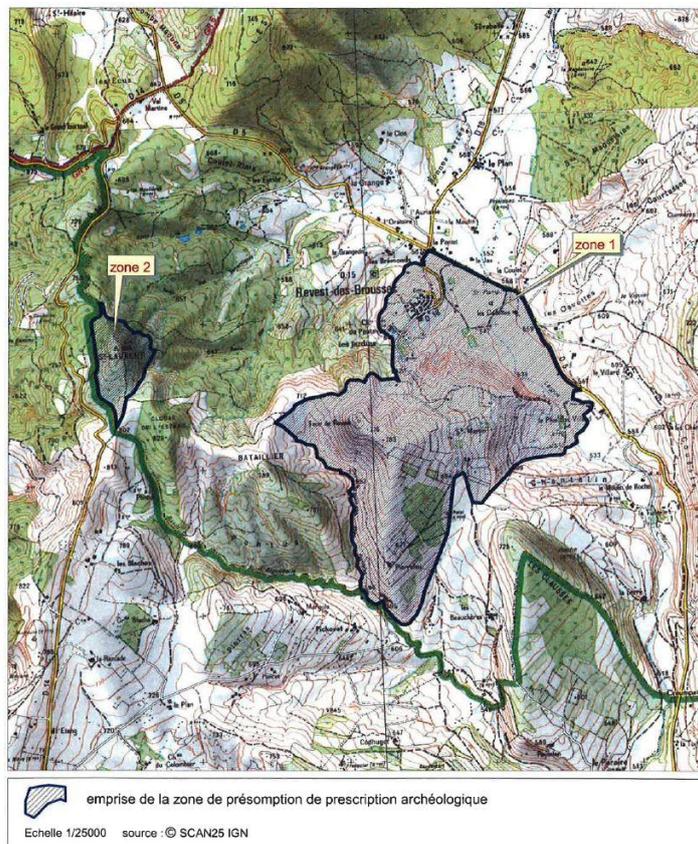
- La zone n° 1 dite « Le Village, Tour de Revest, Saint-Martin, Pierrefeu » ;
- La zone n° 2 dite « Saint-Laurent ».

« Tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'aménager situés dans la zone déterminée à l'article 1^{er} du présent arrêté 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 concertées situées dans cette zone.

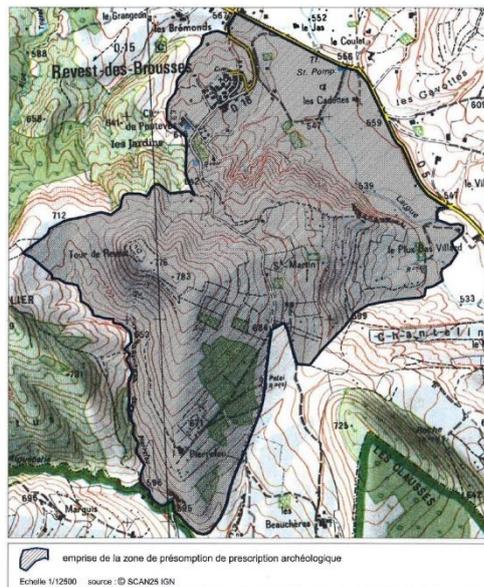
[...] En application de l'article R425-31 du Code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire, démolir et d'aménager ou la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, situés dans la zone déterminée à l'article 1^{er} du présent arrêté, ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les délais qui lui sont impartis, au titre de l'archéologie préventive.



[...] La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme [...] est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés ».



Emprise des zones de présomption de prescription archéologique
Source : Arrêté n°04162-2011, DRAC PACA, service régional de l'archéologie



Emprise de la zone n°1 (à gauche) et de la zone n°2 (à droite) de présomption de prescription archéologique
Source : Arrêté n°04162-2011, DRAC PACA, service régional de l'archéologie



13. 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 hydroélectriques.

Dans le cadre du présent PLU, tout élément en élévation (hors protection des risques) reste néanmoins interdit dans les zones de protection paysagère établit en application de l'article L151-19 du CU.

Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares :

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive (article L. 122-12 du Code de l'urbanisme).

Dans ces secteurs tramés sur le document graphique, toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits à l'exception :

- Des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier ;
- Des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée ;
- Des aires naturelles de camping ;
- D'un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ;
- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible ;
- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.
- De l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.

et si ceux-ci sont également autorisés dans la zone concernée.

Nb : Les plans d'eau naturels ou artificiels qui ne seraient pas tramés sont considérés comme de faible importance au sens de la loi montagne et donc non concernés par ces dispositions.

Création de routes

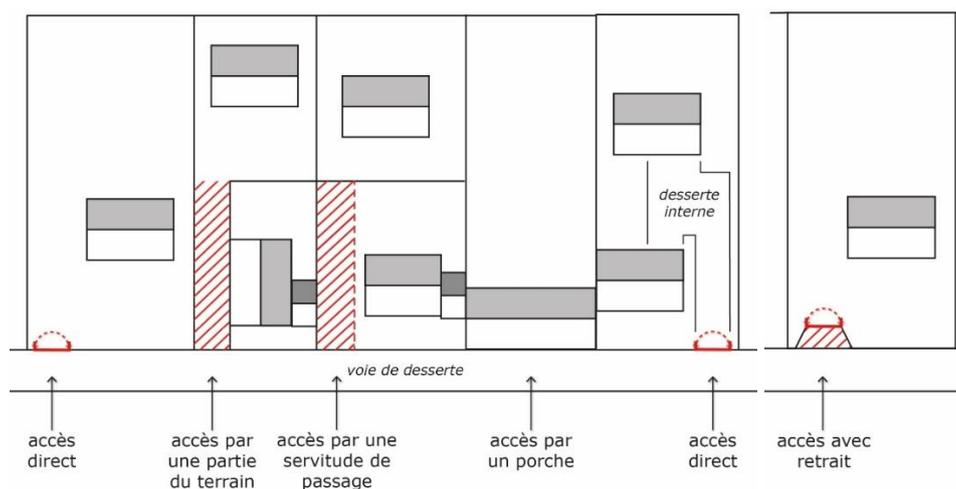
La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations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



ARTICLE 5 : DÉFINITIONS (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIÈCES DU PLU)

A

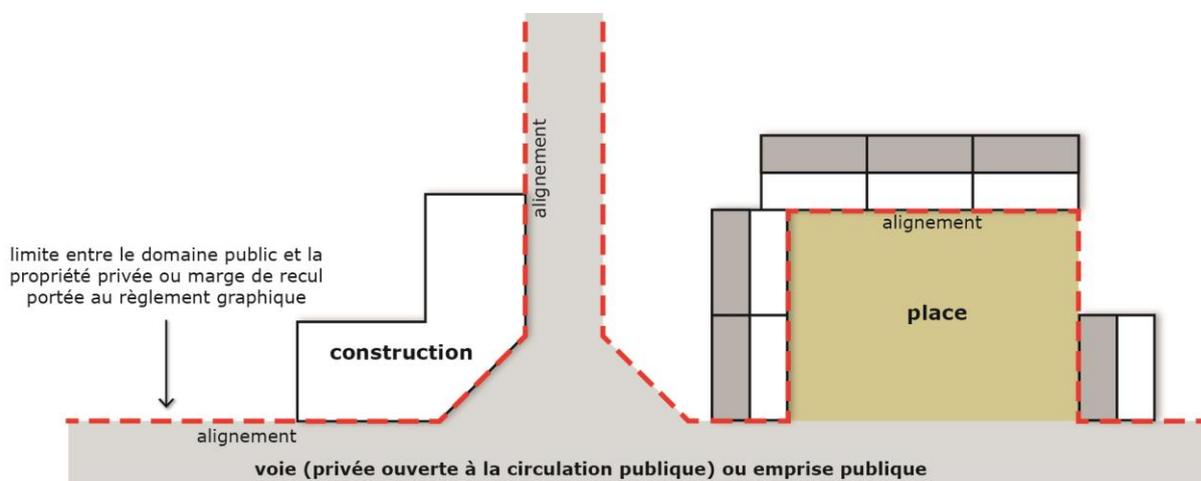
Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération,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



Accolé : Positionné l'un à côté de l'autre, attenantes et jointes ensemble.

Affouillements : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m ([article R421-19 à 23 du Code de l'urbanisme](#)).

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre les voies et emprises publiques, et le domaine privé riverain. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent. De même, les emplacements réservés forment un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesurés à partir de celui-ci.





Annexe : 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 applicables aux annexes).

B

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

Balcon : Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bâtiment : Construction couverte et close.

C

Caravane : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler » ([article R111-47 du Code de l'urbanisme](#)).

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code forestier » ([article R111-48 du Code de l'urbanisme](#)).

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du Code de l'urbanisme » ([article R111-49 du Code de l'urbanisme](#)).

« Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur » ([article R111-50 du Code de l'urbanisme](#)).

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès ou sécuriser tout ou partie d'une propriété (y compris s'il n'est pas situé sur les limites de la propriété). Ceci ne s'applique pas aux potagers, poulaillers...

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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.

D

Déblai (ou affouillement) : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

Débord de toit : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade (ou plan équivalent) sous toit d'une construction.

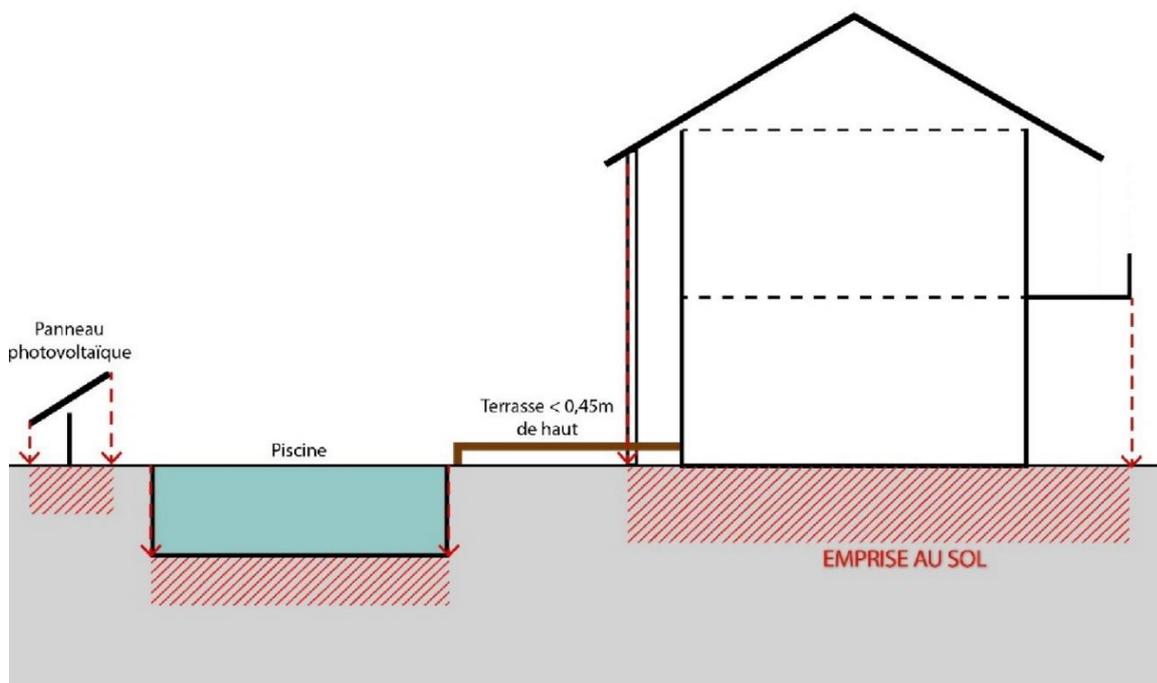
Devanture commerciale : Façade extérieure d'un magasin ou d'un établissement commercial, conçue pour attirer les clients et présenter l'entreprise de manière attrayante. Le PLU ne réglemente pas l'enseigne, qui est réglementée par le règlement national de publicité sur le territoire communal. Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

E

Égout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol : 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, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le dénivelé de toiture (en cas de dépassement, l'ensemble du balcon est pris en compte dans l'emprise au sol), et les terrasses de moins de 0,45 m de hauteur par rapport au terrain aménagé.

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



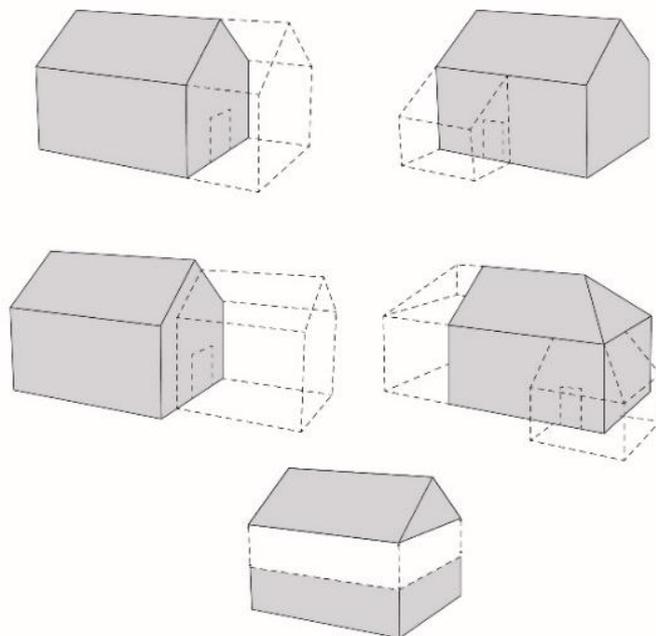
Espaces libres : Espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses si elles ne sont pas surélevées de plus de 0,45 m du sol. Sont également exclues les piscines.

Espaces verts : Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.



Exhaussement : Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2.00 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

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.



F

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.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

H

Habitations légères de loisirs (HLL) :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-37 du Code de l'urbanisme).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant



des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas » (article R111-38 du Code de l'urbanisme).

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables » (article R111-39 du Code de l'urbanisme).

« En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions (...) » (article R111-40 du Code de l'urbanisme).

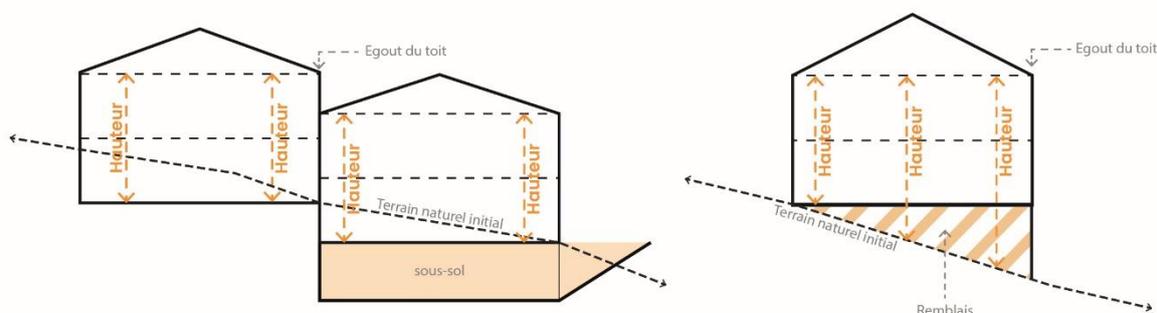
Hauteur d'une construction : Sans précision particulière, la hauteur est mesurée au droit de la construction, en tout point de la construction par rapport au sol, jusqu'à l'égout du toit.

Par sol, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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

De même, sont exclus du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



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.

Hors-tout : Dimension totale d'un point extrême à l'autre.

|

Installation : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...) et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Installation agrivoltaïque : « 1. Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole



où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre 1er du livre VIII du Code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

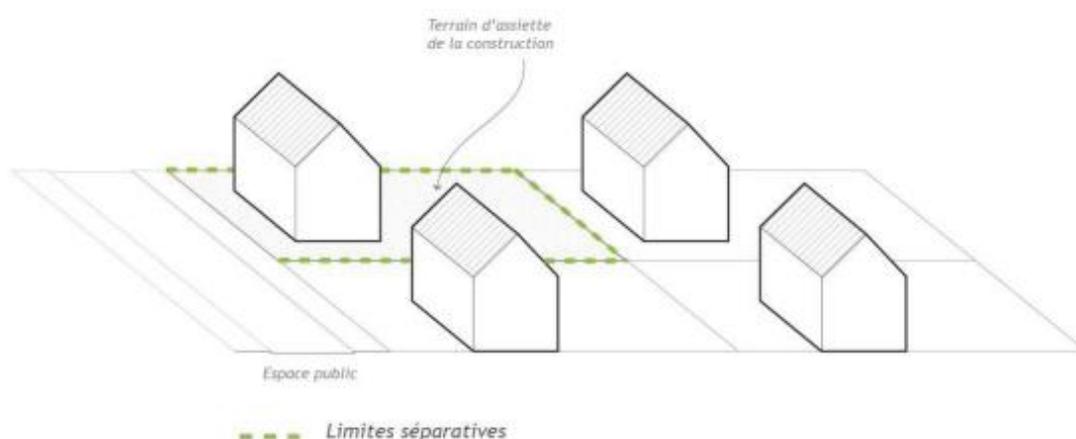
IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- 2° Elle n'est pas réversible [...] » (article L314-36 du Code de l'énergie).

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.

L

Limite séparative : 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.



Local accessoire : Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une



résidence étudiante...

Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et équipements techniques : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

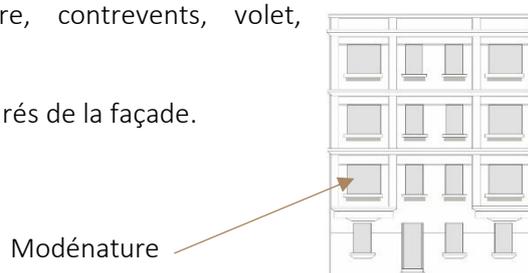
Lucarne : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "jous" ou "jouées") et d'une couverture.

M

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

Menuiserie : Ouvrage généralement en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes...) d'un bâtiment.

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

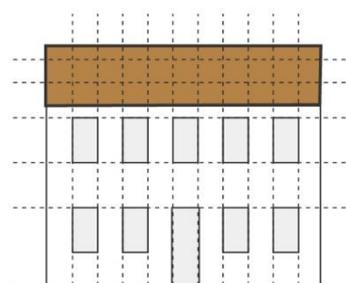


Mur de soutènement : Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol).

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ordonnancement (d'une façade) : 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.



Ouvrage : Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;
- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;
- Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt généraux (stade, gymnase, école...).



P

Pergola : Tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes. Une pergola repose sur des piliers, est ouverte sur au moins 3 côtés et la toiture est ajourée.

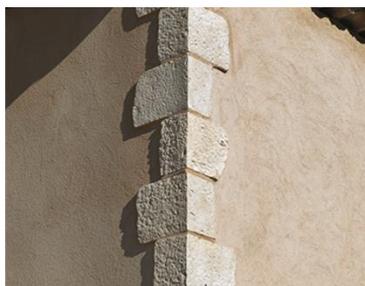
Pierre apparente : Un mur en pierre apparente est un mur de façade sans enduit, qui laisse l'intégralité des pierres visibles.

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.

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



Pierre de taille

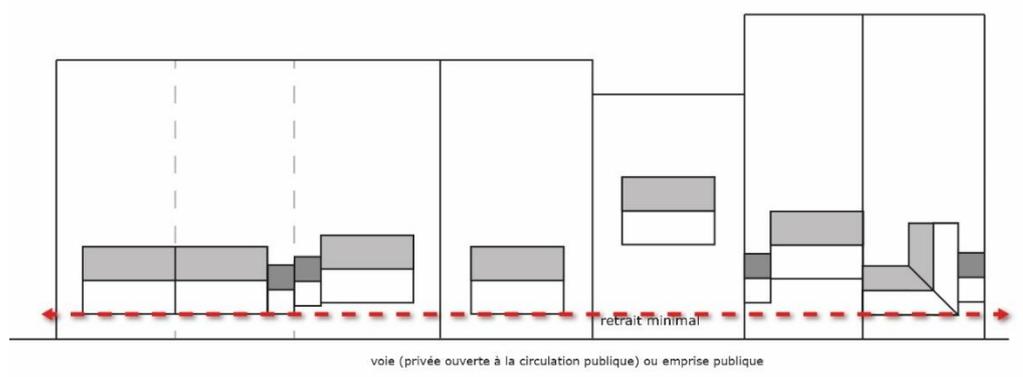


Pierre vue

Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, étanche et rempli d'eau, qui est aménagé pour la baignade, la natation, etc.

R

Recul ou retrait : 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.



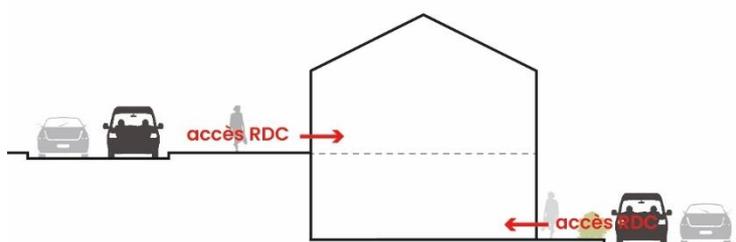
Remblai (ou exhaussement) : Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

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 R111-51 du Code de l'urbanisme).

Rez-de-chaussée : Niveau d'un bâtiment situé au niveau du sol, ou très légèrement surélevé ou



surbaissé par rapport à celui-ci, comprenant généralement des espaces accessibles depuis la rue. Une construction s'inscrivant dans la pente peut avoir plusieurs rez-de-chaussée, conformément au schéma ci-dessous.



S

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

Surface de plancher : « 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', 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 » ([article R111-22 du Code de l'urbanisme](#)).

T

Terrasse : Élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane issue d'une levée de terre recouverte de matériaux divers (bois, carrelage...) ou maçonnerie. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol en rez-de-chaussée.

Terrassement : Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

Trottoir : Partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.



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

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Véranda : Galerie largement vitrée, fermée ou ouverte, accolée au volume principal d'une construction, et de dimension nettement inférieure à celui-ci.

Voie de desserte : 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 desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voies ou emprises publiques : Voies devant être ouvertes à la circulation, et recouvrant 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 6 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITÉS AUXQUELLES FAIT RÉFÉRENCE LE RÈGLEMENT DE PLU

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 (articles R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme) :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation;
- Commerce et activités de service;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics;
- Autres activités des secteurs primaire, 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, la définition des destinations et sous-destinations à laquelle celles-ci se rapportent.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

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 les 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).



Destination	Sous-destination	Définition
	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).
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce 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 où s'effectue 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.
Equipements 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. » cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques.
	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.



Destination	Sous-destination	Définition
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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.
	Equipements sportifs	Equipements 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.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements 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 « Equipement 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.



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 réglementées dans le présent PLU.

Camping : « Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Ils doivent disposer d'un règlement intérieur établi conformément au modèle type fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Une notice d'information sur les conditions de location des emplacements à l'année doit également être remise à tous les propriétaires de résidences mobiles de loisirs. Ces derniers attestent avoir pris connaissance de cette notice avant toute signature d'un contrat de location d'un emplacement à l'année. Un arrêté du ministre chargé du tourisme précise les mentions que doit comporter cette notice » (article D331-1-1 du Code du tourisme).

Pastoralisme (activité pastorale) : 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 toute ou une 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.





**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**





CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone Ua correspond au centre ancien du village et à des hameaux historiques, à l'architecture et à l'organisation traditionnelles.

NB : Les dispositions générales 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.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

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

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

Destination de construction autorisée	Destination de construction soumise à condition particulière	Destination de construction interdite
A	C	I

Destinations	Sous-destinations	Zone Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	A
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	A
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	C
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions générales)		A



Destinations	Sous-destinations	Zone Ua
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

La sous-destination autres hébergements touristiques est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction non interdites, les annexes sont autorisées uniquement à condition d'être limitées :

- À 3 par unité foncière ;
- Dont 2 annexes non accolées à la construction principale maximum, d'une emprise au sol maximale de 15 m² chacune (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m² pour les sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques et 32 m² pour les autres destinations et sous-destinations de construction).

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).

Ua 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des constructions correspondant à la sous-destination restauration est interdit.

Les dispositions générales s'appliquent (servitude de mixité sociale applicable sur le secteur du Château).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits)

Des implantations différentes aux règles ci-dessous sont autorisées dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants.



Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer, ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes, sauf pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.00 m à l'égout du toit, qui pourront s'implanter librement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins l'une des limites séparatives latérales, sauf contraintes techniques dûment justifiées liées notamment au terrain ou aux implantations des constructions existantes ;
- En cas de retrait, à une distance minimale de 3.00 m de la limite latérale.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle n'est pas règlementée.

Nonobstant les règles précédentes, les débords de toit, génoises et balcons sont autorisés en survol du domaine public communal sur une profondeur maximale de 0.50 m et une hauteur minimale de 3.50 m par rapport au sol du domaine public après travaux. Dans tous les cas, les éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile.

Emprise au sol maximale :

Non règlementé (*les conditions particulières fixées à l'article Ua 1 s'appliquent*).

Hauteur :

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 1.00 m, et sous réserve de ne pas dépasser 10.00 m, sauf pour les annexes détachées de la construction principale, dont la hauteur est limitée à 3.00 m à l'égout du toit.

La hauteur minimum des constructions est fixée à 6.00 m, sauf pour les constructions non visibles depuis le domaine public.

Néanmoins, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois) et sous réserve de réaliser les finitions de façade en continuité jusque sous la nouvelle passée de toiture qui devra être fine.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes simples et régulières en cohérence avec les constructions traditionnelles. L'équilibre entre les pleins et les vides, caractéristique des tissus anciens, doit être respecté.



Ua 4 : 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les vérandas, les pergolas et les serres sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- Les enduits grattés, talochés fin ou lissés, dans les teintes ci-dessous :



- Les enduits à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est recommandé pour la protection de la façade et les pierres devront présenter une teinte similaire aux « pierres locales ».
- La pierre apparente, d'une teinte similaire aux « pierres locales ».

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

Les décors (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle) sont autorisés. On utilisera une couleur dans la gamme des ocres.

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.

Ouvertures

Les pleins doivent prédominer sur les vides. Les baies et les ouvertures seront prioritairement plus hautes que larges, notamment celles donnant sur rue, sauf :

- Pour les vitrines des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée qui peuvent être plus larges que hautes ;
- Les portes de garage.



Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement 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 auront 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 préférentiellement plus hautes que larges ou carrées respectant la forme de l'ouverture. Elles devront être de teinte traditionnelle. Le blanc et le noir sont proscrits.

Les éléments de menuiserie des baies vitrées, des vérandas, des pergolas et des serres seront d'aspect métallique de teinte sombre.

Les châssis des fenêtres et portes doivent être posés en retrait du nu de la façade, et doivent occuper la totalité de la baie, en suivant la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées.

Concernant les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants avec cadre (de type dauphinois) ;
- 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...)

Ouvrages en saillie

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaînes d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale devront être de teinte zinc, cuivre, ou reprenant la teinte de la façade. Les pieds de descente peuvent aussi être en fonte ou de teinte rouille.

Les balcons comportent des consoles aux profilés métalliques avec volutes ou renforts de teinte sombre ou identique aux couleurs des menuiseries.

Les garde-corps devront avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction. Ils devront être d'aspect métallique, de teinte sombre ou noire ou assortis aux volets. Le barreaudage des garde-corps devra être vertical.

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

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.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faitage principal être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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, à un mur préexistant, ou à un talus ;
- Pour les annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Pour les constructions ou parties de construction de faible largeur, lorsque cette forme de toiture permet une bonne intégration à la composition d'ensemble.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 30 % (soit entre 14° et 16° 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 débords de toitures sont choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débords sur chevrons ou quartons ...

Les lucarnes sont interdites.

Couverture de la toiture

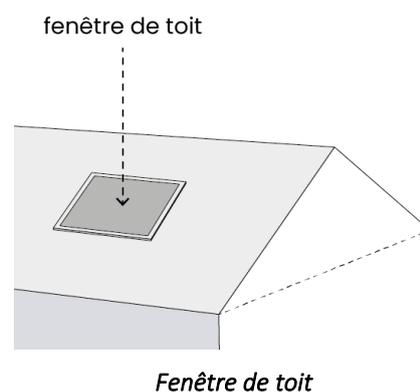
La couverture des toitures sera d'aspect tuiles canal ou romanes de teinte terre cuite ou terre cuite vieillie. Une unité de matériaux et teinte sera recherchée à l'échelle de chaque unité foncière (travaux réalisés sur une partie de la toiture, volume annexe ou extension ...).

Les vérandas et les serres pourront néanmoins avoir une toiture vitrée.

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées ainsi que les puits de lumière.

Ces éléments ne devront pas être accolés entre eux et leurs dimensions ne devront pas dépasser 78 cm de largeur par 98 cm de hauteur. Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Ils seront de préférence de teinte gris anthracite (aspect mat). Ils ne devront pas être équipés de volets roulants extérieurs.



Autres éléments de toiture

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

Les dispositions existantes contraires pourront néanmoins être maintenues.



Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), auxquelles il convient de se référer.

En cas d'édification d'une clôture donnant sur une voie ouverte à la circulation ou emprise publique, celle-ci devra prendre la forme d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles), d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate.

En cas d'édification d'une clôture en limite séparative (ou donnant sur les limites séparatives), celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles) d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage vert ou gris, simple torsion.

Ces dispositifs pourront être également composés ou doublés d'une haie vive.

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 pourra être admise.

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

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en excluant de fait un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils seront d'aspect métallique ou bois, de facture simple, et de teinte discrète. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie ne devra pas être visible depuis l'espace public.

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

La construction devra 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 surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales.

Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).



Ua 6 : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 12 des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

- Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé 1 place minimum par logement ou hébergement, uniquement pour les constructions neuves (dont extensions créant un nouveau logement) et les démolitions – reconstructions.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- o Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- o Les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'[article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation](#) ;
- o Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles](#).

pour lesquels le stationnement est non réglementé.

- **Dans les autres cas pour l'habitation, et les autres destinations et sous-destinations de construction**, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Ua 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Ua 8 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus de 20 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume minimum de 1 m³ ou 1/3 du volume de la piscine lorsque celle-ci existe ou est créée (la règle la plus contraignante s'applique – par ailleurs, lorsqu'un stockage de 1 m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.



CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB / UB1 / UB2

La zone Ub correspond aux zones d'urbanisation périphérique, réalisées à différentes époques, et présentant une dominante d'habitation sous forme d'habitat individuel. Elle comprend :

- Une sous-zone Ub1, zone d'extension, vierge, permettant l'accueil d'un programme de logement sous forme d'habitat mitoyen, en écoquartier, en continuité du village et sous maîtrise communale ;
- Une sous-zone Ub2, hors du périmètre Monument Historique, permettant en plus des règles de la zone Ub, l'implantation de constructions de type habitats légers/résidences démontables dont les règles sont différenciées.

NB : Les dispositions générales 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.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

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

Ub / Ub1 / Ub2 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Destination de construction autorisée	Destination de construction soumise à condition particulière	Destination de construction interdite
A	C	I

Destinations	Sous-destinations	Zones Ub et Ub2	Zone Ub1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	A	A (dans le respect de l'OAP)
	Hébergement	A	A (dans le respect de l'OAP)
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	A	I
	Restauration	A	
	Commerce de gros	I	



Destinations	Sous-destinations	Zones Ub et Ub2	Zone Ub1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Cinéma	A	
	Hôtels	A	
	Autres hébergements touristiques	C	
Equipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions générales</i>)		A	A (dans le respect de l'OAP)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt	A	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	A	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

Conditions particulières :

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

La sous-destination **entrepôt** est autorisée uniquement à condition d'être limitée à 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction non interdites, les annexes sont autorisées uniquement à condition d'être limitées à 3 annexes non accolées à la construction principale (un volume annexe peut comporter plusieurs fonctions).

L'emprise au sol des piscines est par ailleurs limitée à 50 m² pour les sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques** et 32 m² pour les autres destinations et sous-destinations de construction.

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).

Ub / Ub1 / Ub2 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone Ub1 uniquement, les dispositions générales (article 3, paragraphe 6) s'appliquent (servitude de mixité sociale).

Non réglementé pour le reste.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub / Ub1 / Ub2 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Des implantations différentes aux règles ci-dessous sont autorisées dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées, sauf en zone Ub1 où cette implantation est libre (*dans le respect des principes de l'OAP « sectorielle » n°1*).

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 l'emprise publique).

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative pour les constructions mitoyennes/accolées :
 - o Réalisées lors d'une même opération (de part et d'autre d'une limite séparative) ;
 - o Avec une construction existante ;
- Soit à une distance minimale de 2.00 m des limites séparatives.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 les limites séparatives).

Par rapport aux autres constructions situées sur une même propriété :

En zone Ub1 uniquement, les constructions principales devront être mitoyennes.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol du cumul des constructions est limitée à 30%, sauf en zone Ub1 où celle-ci est limitée à 50 %.

L'emprise au sol des résidences démontables est limitée à 55 m².

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des résidences démontables est fixée à 4.30 m hors-tout.

La hauteur des annexes est limitée à 3.00 m à l'égout du toit.



Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui pourront être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières (sans accident inutile de toiture ou forme complexe et avec des proportions harmonieuses).

Ub / Ub1 / Ub2 4 : 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.

En zones Ub et Ub1 uniquement, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Concernant les aspects de façade, seuls sont autorisés :

- Les enduits grattés, talochés fin ou lissés, dans les teintes ci-dessous :



- L'enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est recommandé pour la protection de la façade et les pierres devront présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- La pierre apparente, d'une teinte similaire aux « pierres locales ».

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

En sus des aspects précités, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront avoir un aspect bois.



En zone Ub2 uniquement, en sus des aspects autorisés ci-dessus, les résidences démontables, et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² peuvent simplement présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc et toute couleur criarde étant interdits.

Menuiseries

En zones Ub et Ub1 uniquement, les châssis des fenêtres et portes doivent être posés en retrait du nu de la façade, et doivent occuper la totalité de la baie, en en suivant la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées.

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

Les volets devront soit être de type battant, soit de type roulant, dans des teintes traditionnelles. Le blanc et le noir sont proscrits.

Ouvrages en saillie

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

Les garde-corps devront 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.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faitage principal être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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, à un mur préexistant, ou à un talus ;
- Pour les annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Pour les constructions ou parties de construction de faible largeur, lorsque cette forme de toiture permet une bonne intégration à la composition d'ensemble.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 30 % (soit entre 14° et 16° 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 sont interdites.

En zone Ub2 uniquement, en sus des formes autorisées ci-dessus, les résidences démontables, et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² peuvent également présenter des formes simples (terrasses, plates, arrondies ...).



Couverture de la toiture

La couverture des toitures sera 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, devront avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Une unité de matériaux et teinte sera recherchée à l'échelle de chaque unité foncière (travaux réalisés sur une partie de la toiture, volume annexe ou extension ...).

Les vérandas et les serres pourront avoir une toiture vitrée.

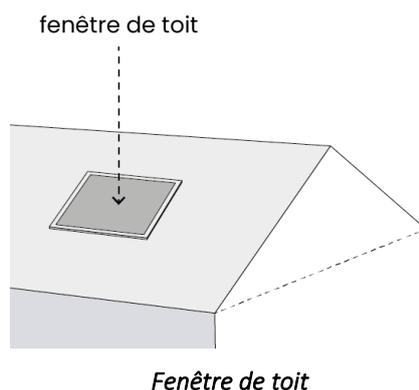
La couverture des pergolas, lorsqu'existante, pourra avoir un aspect laminé de teinte sombre.

En zone Ub2 uniquement, en sus des aspects autorisés ci-dessus, les résidences démontables, et les annexes de moins d'une emprise au sol inférieure à 30 m², peuvent également présenter tout aspect présentant une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, et cohérentes avec le reste de la construction, le blanc et toute couleur criarde étant interdits.

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées ainsi que les puits de lumière.

Ces éléments ne devront pas être accolés entre eux. Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée. Ils seront de teinte gris anthracite (aspect mat).



En zone Ub2 uniquement, en cas de résidence démontable et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les ouvertures seront discrètes et adaptées à la forme de la construction et de la toiture.

Autres éléments de toiture

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

Les dispositions existantes contraires pourront néanmoins être maintenues.

En zone Ub2 uniquement, en cas de résidence démontable et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m², l'aspect de ces éléments devra être discret et adapté à la forme de la construction et de la toiture.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), 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 devra prendre la forme d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles), d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate.

En cas d'édification d'une clôture en limite séparative (ou donnant sur les limites séparatives), celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles) d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage vert ou gris, simple torsion.

Ces dispositifs pourront être également composés ou doublés d'une haie vive.

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 pourra être admise.

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

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en excluant de fait un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils seront d'aspect métallique ou bois, de facture simple, et de teinte discrète. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Ub / Ub1 / Ub2 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra 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 surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales.

Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 40% d'espaces verts par unité foncière.

Ub / Ub1 / Ub2 6 : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 12. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.



Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la **destination habitation** (logement et hébergement) il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement ou hébergement et au-delà de 180 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 120 m² entamée. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant aux **sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la **sous-destination restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant aux **sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement entamée avec au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant à la **sous-destination bureau** il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Ub / Ub1 / Ub2 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garage et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Ub / Ub1 / Ub2 7 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus de 20 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume minimum de 1 m³ ou 1/3 du volume de la piscine lorsque celle-ci existe ou est créée (la règle la plus contraignante s'applique – par ailleurs, lorsqu'un stockage de 1 m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.



CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE / UE1

La zone Ue correspond à une zone du Pontet dédiée au maintien ou à l'évolution d'activités économiques et d'équipements publics.

La zone Ue1 correspond à des activités économiques ponctuelles en zone U (ou bâtiment économique à l'abandon) dont la vocation doit être conservée.

NB : Les dispositions générales 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.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

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

Ue / Ue1 1: Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Destination de construction autorisée	Destination de construction soumise à condition particulière	Destination de construction interdite
A	C	I

Destinations	Sous-destinations	Zones Ue et Ue1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	I
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	I
	Hôtels	I
	Autres hébergements touristiques	I



Destinations	Sous-destinations	Zones Ue et Ue1
Equipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions générales</i>)		A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Conditions particulières :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction non interdites, les annexes sont autorisées uniquement à condition d'être limitées à 3 annexes non accolées à la construction principale (un volume annexe peut comporter plusieurs fonctions), les piscines étant interdites.

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).

Ue / Ue1 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue / Ue1 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Des implantations différentes aux règles ci-dessous sont autorisées dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m des emprises publiques et des voies publiques et privées.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 l'emprise publique).

Par rapport aux limites séparatives :

Uniquement en zone Ue, les constructions peuvent s'implanter librement.

Uniquement en zone Ue1, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3.00 m.



L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

Uniquement en zone Ue, l'emprise au sol est non règlementée.

Uniquement en zone Ue1, l'emprise au sol du cumul des constructions est limitée à 50%.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3.00 m à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui pourront être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières (sans accident inutile de toiture ou forme complexe et avec des proportions harmonieuses).

Ue / Ue1 4 : 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Concernant les aspects de façade, seuls sont autorisés :

- Les enduits grattés, talochés fin ou lissés, dans les teintes ci-dessous :





- L'enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est recommandé pour la protection de la façade et les pierres devront présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- La pierre apparente, d'une teinte similaire aux « pierres locales ».

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

En sus des aspects précités, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront avoir un aspect bois.

Menuiseries

Les châssis des fenêtres et portes doivent être posés en retrait du nu de la façade, et doivent occuper la totalité de la baie, en suivant la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées.

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

Les volets devront soit être de type battant, soit de type roulant, dans des teintes traditionnelles. Le blanc et le noir sont proscrits.

Ouvrages en saillie

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

Les garde-corps devront 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.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faitage principal être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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, ou à un mur préexistant.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 30 % (soit entre 14° et 16° 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 sont interdites.



Couverture de la toiture

La couverture des toitures sera 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, devront avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Une unité de matériaux et teinte sera recherchée à l'échelle de chaque unité foncière (travaux réalisés sur une partie de la toiture, volume annexe ou extension ...).

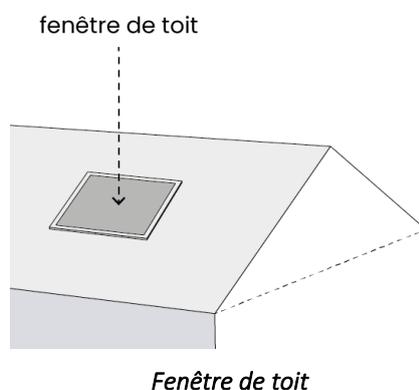
Les vérandas et les serres pourront avoir une toiture vitrée.

La couverture des pergolas, lorsqu'existante, pourra avoir un aspect laminé de teinte sombre.

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées ainsi que les puits de lumière.

Ces éléments ne devront pas être accolés entre eux. Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée. Ils seront de teinte gris anthracite (aspect mat).



Autres éléments de toiture

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

Les dispositions existantes contraires pourront néanmoins être maintenues.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), 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 devra prendre la forme d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles), d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate.

En cas d'édification d'une clôture en limite séparative (ou donnant sur les limites séparatives), celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles) d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage vert ou gris, simple torsion.



Ces dispositifs pourront être également composés ou doublés d'une haie vive.

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 pourra être admise.

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

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en excluant de fait un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils seront d'aspect métallique ou bois, de facture simple, et de teinte discrète. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Ue / Ue1 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra 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 surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales.

Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Uniquement en zone Ue1, il est imposé au moins 40% d'espaces verts par unité foncière.

Ue / Ue1 6 : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 12. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant aux **sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la **sous-destination restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la **sous-destination bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée, avec 1 place minimum.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.



Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Ue / Ue1 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garage et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Ue / Ue1 7 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus de 20 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1 m³ minimum (lorsqu'un stockage de 1 m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.



CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEP / UEP1

La zone Uep correspond à une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics autour de l'église et du cimetière, et de l'école, ainsi qu'une zone d'extension pour la création d'un local technique communal au Pontet.

La zone Uep1 correspond à plusieurs projets de stationnement et aménagements connexes en périphérie du village, dont l'imperméabilisation restera très limitée.

NB : Les dispositions générales 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.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section I : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Uep / Uep1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Destination de construction autorisée	Destination de construction soumise à condition particulière	Destination de construction interdite
A	C	I

Destinations	Sous-destinations	Zone Uep	Zone Uep1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	I	I
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	I	I
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		



Destinations	Sous-destinations	Zone Uep	Zone Uep1
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions générales</i>)		A	C
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Conditions particulières :

En zone Uep1 uniquement, **la destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée uniquement à condition d'être dédiée à la création de stationnements (voitures, cycles, deux roues ...) d'espaces publics et équipements connexes (voie, accès, équipements techniques, gestion des risques, gestion des déchets ...), ou à l'entretien ou le confortement des réseaux existants.

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).

Uep / Uep1 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uep / Uep1 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Non règlementé.

Emprise au sol maximale :

Non règlementé.

Hauteur maximale :

Non règlementé.



Volume des constructions :

Non réglementé.

Uep / Uep1 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures et portails :

Non réglementé.

Uep / Uep1 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra 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 surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales.

Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

En zone Uep1 uniquement, il est imposé un maximum de 15 % d'espaces imperméabilisés (hors voirie existante).

Uep / Uep1 6 : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 12. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).



Section 3 : Equipements et réseaux

Uep / Uep1 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Uep / Uep1 8 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).





A

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**





CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A / AE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

Dans cette zone sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Cette zone comprend également des zones Ae, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions (article L151-13 du Code de l'urbanisme), dédiés à l'évolution limitée voire au changement de destination des constructions à vocation économique.

NB : Les dispositions générales 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.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

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

A / Ae 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Destination de construction autorisée	Destination de construction soumise à condition particulière	Destination de construction interdite
A	C	I

Destinations	Sous-destinations	Zone A	Zone Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C	C
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	C	I
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	I	C
	Restauration		I
	Commerce de gros		I



Destinations	Sous-destinations	Zone A	Zone Ae
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		C
	Cinéma		I
	Hôtels		I
	Autres hébergements touristiques		I
Equipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions générales</i>)		C	C
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	C
	Entrepôt		C
	Bureau		I
	Centre de congrès et d'exposition		I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		I

Conditions particulières :

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Sur l'ensemble des zones :
 - o **La sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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, ceci incluant :
 - **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 nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 150 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (dont 32 m² maximum d'emprise au sol pour les piscines). 50 m² supplémentaires pourront être accordés pour les besoins des travailleurs saisonniers, uniquement à condition d'être accolés à un bâtiment agricole technique, ou situés dans le même volume, et dans la limite du tiers de la surface de ce bâtiment ;
 - **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au**



conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

→ **Les installations agrivoltaïques** sont interdites en dehors de l'installation sur un bâtiment agricole nécessaire à l'activité.

○ **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics :**

- 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 ...)
- Soit sous la forme d'équipements sportifs liés notamment à la randonnée (VTT...)
- Soit dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

→ Ceci excluant tout projet de parc photovoltaïque, de parc éolien ...

- En zone A uniquement : **La destination habitation** uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de bâtiments existants situés en dehors des zones U :

- Pour les extensions, dans la limite de 30 % d'emprise au sol ou de surface de plancher du bâtiment existant (la règle la plus contraignante s'applique), une seule fois, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (construction existante + extension) ;
- Pour les annexes aux bâtiments existants :
 - Dans la limite de 3 annexes et 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher maximum, y compris les annexes existantes, dont 32 m² d'emprise au sol maximum pour les piscines ;
 - Situées à proximité de la construction principale, sauf annexe existante qui pourra être conservée et étendue.

- En zone Ae uniquement : **Les sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt**, uniquement sous la forme de changement de destination, d'extensions ou d'annexes de constructions existantes, et sous la forme de zones de stockage dont le sol devra rester non imperméabilisé :

- Pour les extensions, dans la limite de 30 % d'emprise au sol ou de surface de plancher de la construction existante au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme (la règle la plus contraignante s'applique), une seule fois ;
- Pour les annexes aux constructions existantes :
 - Dans la limite de 2 annexes et 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher maximum, y compris les annexes existantes ;
 - Situées à proximité de la construction principale, sauf annexe existante qui pourra être conservée et étendue.

Dans toutes les zones, 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).



A / Ae 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A / Ae 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Des implantations différentes aux règles ci-dessous sont autorisées dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter :

- A une distance minimale de 15.00 m de l'axe de la RD 18 et RD 5 ;
- A une distance minimale de 3.00 m des autres emprises publiques et des autres voies publiques et privées.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 l'emprise publique).

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3.00 m des limites séparatives.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 les limites séparatives).

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 7.00 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3.00 m à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).

Emprise au sol :

Voir conditions fixées à l'article A / Ae 1.



Volume des constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui pourront être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières (sans accident inutile de toiture ou forme complexe et avec des proportions harmonieuses).

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles, les constructions devront présenter une longueur maximum de faitage de 60.00 m linéaire.

A / Ae 4 : 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'aspect des serres agricoles et tunnels d'élevage peut ne pas respecter les règles suivantes. Ces éléments devront présenter une intégration correcte au contexte paysager (teintes, implantations ...).

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les aspects suivants sont autorisés pour les façades :

- Les enduits grattés, talochés fin ou lissés, dans les teintes ci-dessous :



- L'enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est recommandé pour la protection de la façade et les pierres devront présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- La pierre apparente, d'une teinte similaire aux « pierres locales ».

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront simplement présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc et toute couleur criarde étant interdits (le bois est notamment autorisé).

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles :

En sus des autres aspects autorisés ci-dessus, les constructions pourront avoir un aspect bardage métallique, dans des teintes discrètes et intégrées au contexte paysager (le blanc, le noir et les teintes



criardes sont interdits) et de finition mate (aspect brillant interdit), ou bois naturel, ou polycarbonate (dans la limite de 30 % des surfaces de façade dans ce dernier cas).

Menuiseries

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

Les volets devront soit être de type battant, soit de type roulant, dans des teintes traditionnelles. Le blanc et le noir sont proscrits.

Ouvrages en saillie

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

Les garde-corps devront 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.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faîtage principal sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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, à un mur préexistant, ou à un talus ;
- Pour les annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Pour les constructions ou parties de construction de faible largeur, lorsque cette forme de toiture permet une bonne intégration à la composition d'ensemble ;
- Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles lorsque cette forme de toiture permet de tirer parti du relief, de la végétation ... notamment en termes d'intégration paysagère.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 30 % (soit entre 14° et 16° 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 sont interdites.

Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront également présenter des formes simples (terrasses, plates, arrondies ...).



Couverture de la toiture

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments techniques des exploitations agricoles :

La couverture des toitures sera 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, devront avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Une unité de matériaux et teinte sera recherchée à l'échelle de chaque unité foncière (travaux réalisés sur une partie de la toiture, volume annexe ou extension ...).

Les vérandas et les serres pourront avoir une toiture vitrée.

La couverture des pergolas, lorsqu'existante, pourra avoir un aspect laminé de teinte sombre.

Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront également présenter tout aspect présentant une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, et cohérentes avec le reste de la construction, le blanc et toute couleur criarde étant interdits.

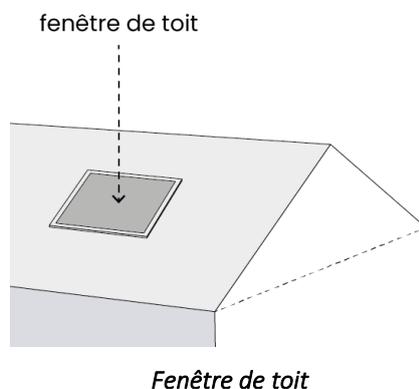
Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles :

La couverture des toitures sera de teinte terre cuite ou toute autre teinte discrète et intégrée au contexte paysager (le blanc, le noir et les teintes criardes sont interdits).

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées ainsi que les puits de lumière.

Ces éléments ne devront pas être accolés entre eux. Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée. Ils seront de teinte gris anthracite (aspect mat).



Nonobstant les règles précédentes, pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² les ouvertures seront discrètes et adaptées à la forme de la construction et de la toiture.

Autres éléments de toiture

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

Les dispositions existantes contraires pourront néanmoins être maintenues.

Nonobstant les règles précédentes, pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² l'aspect de ces éléments devra être discret et adapté à la forme de la construction et de la toiture.



Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

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

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec le reste des constructions (y compris érigé dans des techniques traditionnelles) d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage vert ou gris, simple torsion.

Ces dispositifs pourront être également composés ou doublés d'une haie vive.

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 pourra être admise.

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

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en excluant de fait un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils seront d'aspect métallique ou bois, de facture simple, et de teinte discrète. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie ne devra pas être visible depuis l'espace public.

A / Ae 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra 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.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), il est recommandé soit :

- De s'appuyer sur la végétation existante, les limites de parcelles ... pour intégrer au mieux la construction au cadre paysager ;
- De réaliser un aménagement paysager constitué d'arbustes d'essences locales sans « camoufler » les constructions, mais en cherchant à « les accrocher » au paysage.

Les locaux, installations techniques et dépôts de matériel et matériaux (liés à l'activité agricole) ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère, notamment depuis l'espace public (enterrés, masqués par des « écrans végétaux » ...).

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les essences végétales utilisées devront être locales (ceci ne s'applique pas aux cultures).

Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

A / Ae 6 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la **destination habitation** (logement et hébergement) il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement ou hébergement et au-delà de 180 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 120 m² entamée. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant à la **sous-destination artisanat et commerce de détail**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

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

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

A / Ae 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garage et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

A / Ae 8 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

A l'exception des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus de 20 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1 m³ minimum ou 1/3 du volume de la piscine lorsque celle-ci existe ou est créée (la règle la plus contraignante s'applique – par ailleurs, lorsqu'un stockage de 1 m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.





N

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**





CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N / Nep / NI

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière à protéger.

Cette zone comprend :

- Une sous-zone Nep, correspondant à l'aménagement d'un espace vert partagé en périphérie du projet d'écoquartier à proximité du village (verger, rucher, coin barbecue ... partagés).
- Une sous-zone NI permettant les constructions et installations liées à des activités de loisirs au sein de l'aire de jeux du Pontet et de ses abords.

NB : Les dispositions générales 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.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

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

N / Nep / NI 1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Destination de construction autorisée	Destination de construction soumise à condition particulière	Destination de construction interdite
A	C	I

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zones NI et Nep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C	I
	Exploitation forestière	C	I
Habitation	Logement	C	I
	Hébergement		I
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	I	I
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		



Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zones NI et Nep
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions générales</i>)		C	C
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Conditions particulières :

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- En zone N uniquement :
 - **La sous-destination exploitation agricole** à condition d'être uniquement liée des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole ou au pastoralisme (aucune construction autorisée) ;
 - **La sous-destination exploitation forestière** ;
 - **La destination habitation** uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de bâtiments existants situés en dehors des zones U :
 - Pour les extensions, dans la limite de 30 % d'emprise au sol ou de surface de plancher du bâtiment existant (la règle la plus contraignante s'applique), une seule fois, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (construction existante + extension) ;
 - Pour les annexes aux bâtiments existants :
 - Dans la limite de 3 annexes et 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher maximum, y compris les annexes existantes, dont 32 m² d'emprise au sol maximum pour les piscines ;
 - Situées à proximité de la construction principale, sauf annexe existante qui pourra être conservée et étendue.



- En zones N et Nep uniquement :
 - o **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics :**
 - 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 ...).
 - Soit sous la forme d'équipements sportifs liés notamment à la randonnée (VTT...).
 - Soit dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.
 - ➔ Ceci excluant tout projet de parc photovoltaïque, de parc éolien ...
- En zone Nep uniquement : **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est en sus autorisée à condition de respecter les principes de [l'article L122-5 du Code de l'urbanisme](#) en matière de continuité de l'urbanisation, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
- En zone NI uniquement : **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics :**
 - 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 sous la forme d'extension des constructions existantes et dans la limite de 30 % d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
 - o Soit sous la forme d'équipements sportifs (*dont loisirs sportifs*).

N / Nep / NI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N / Nep / NI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Des implantations différentes aux règles ci-dessous sont autorisées dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter :



- A une distance minimale de 15.00 m de l'axe de la RD 18 et RD 5 ;
- A une distance minimale de 3.00 m des autres emprises publiques et des autres voies publiques et privées.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 l'emprise publique).

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3.00 m des limites séparatives.

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante 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 les limites séparatives).

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation forestière est fixée à 7.00 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3.00 m à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).

Emprise au sol :

Voir conditions fixées à l'article N / Nep / NI 1.

Volume des constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui pourront être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières (sans accident inutile de toiture ou forme complexe et avec des proportions harmonieuses).

Pour les constructions correspondant à la **sous-destination exploitation forestière**, les constructions devront présenter une longueur maximum de faitage de 60 m linéaire.

N / Nep / NI 4 : 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.



Caractéristiques architecturales des façades :

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

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments correspondant à la sous-destination exploitation forestière :

Les aspects suivants sont autorisés pour les façades :

- Les enduits grattés, talochés fin ou lissés, dans les teintes ci-dessous :



- L'enduit à pierre vue. Un emploi d'enduit à la chaux est recommandé pour la protection de la façade et les pierres devront présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- La pierre apparente, d'une teinte similaire aux « pierres locales ».

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront simplement présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc et toute couleur criarde étant interdits (le bois est notamment autorisé).

Pour les bâtiments correspondant à la sous-destination exploitation forestière :

En sus des autres aspects autorisés ci-dessus, les constructions pourront avoir un aspect bardage métallique, dans des teintes discrètes et intégrées au contexte paysager (le blanc, le noir et les teintes criardes sont interdits) et de finition mat (aspect brillant interdit), ou bois naturel, ou polycarbonate (dans la limite de 30 % des surfaces de façade dans ce dernier cas).

Menuiseries

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

Les volets devront soit être de type battant, soit de type roulant, dans des teintes traditionnelles. Le blanc et le noir sont proscrits.

Ouvrages en saillie

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

Les garde-corps devront 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.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faitage principal sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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, à un mur préexistant, ou à un talus ;
- Pour les annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Pour les constructions ou parties de construction de faible largeur, lorsque cette forme de toiture permet une bonne intégration à la composition d'ensemble ;
- Pour les bâtiments correspondant à la sous-destination exploitation forestière lorsque cette forme de toiture permet de tirer parti du relief, de la végétation ... notamment en termes d'intégration paysagère.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 30 % (soit entre 14° et 16° 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 sont interdites.

Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront également présenter des formes simples (terrasses, plates, arrondies ...).

Couverture de la toiture

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments correspondant à la sous-destination exploitation forestière :

La couverture des toitures sera 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, devront avoir la même couverture que celle de la construction initiale.

Une unité de matériaux et teinte sera recherchée à l'échelle de chaque unité foncière (travaux réalisés sur une partie de la toiture, volume annexe ou extension ...).

Les vérandas et les serres pourront avoir une toiture vitrée.

La couverture des pergolas, lorsqu'existante, pourra avoir un aspect laminé de teinte sombre.

Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront également présenter tout aspect présentant une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, et cohérentes avec le reste de la construction, le blanc et toute couleur criarde étant interdits.



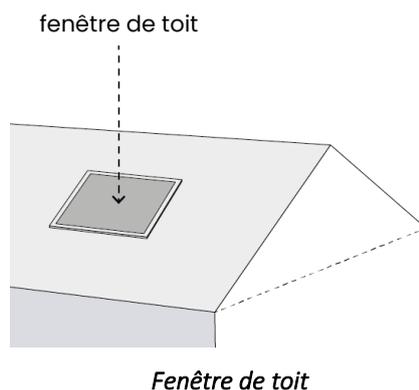
Pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière :

La couverture des toitures sera de teinte terre cuite ou toute autre teinte discrète et intégrée au contexte paysager (le blanc, le noir et les teintes criardes sont interdits).

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées ainsi que les puits de lumière.

Ces éléments ne devront pas être accolés entre eux. Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée. Ils seront de teinte gris anthracite (aspect mat).



Nonobstant les règles précédentes, pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² les ouvertures seront discrètes et adaptées à la forme de la construction et de la toiture.

Autres éléments de toiture

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

Les dispositions existantes contraires pourront néanmoins être maintenues.

Nonobstant les règles précédentes, pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² l'aspect de ces éléments devra être discret et adapté à la forme de la construction et de la toiture.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, conformément à [l'article L372 du Code de l'environnement](#), celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre 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 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans ce cas, elles devront être composées :

- Soit d'un mur bahut d'aspect pierre de pays ou identique à la façade de la construction principale d'une hauteur maximale de 0.50 m, surmonté d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit de couleur foncée et de finition mate ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage vert ou gris, simple torsion.

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 pourra être admise.

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

Les portails seront d'aspect métallique ou bois, de facture simple, et de teinte traditionnelle. Ils ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie ne devra pas être visible depuis l'espace public.

N / Nep / NI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra 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.

Pour les bâtiments correspondant à la sous-destination exploitation forestière il est recommandé soit :

- De s'appuyer sur la végétation existante, les limites de parcelles ... pour intégrer au mieux la construction au cadre paysager ;
- De réaliser un aménagement paysager constitué d'arbustes d'essences locales sans « camoufler » les constructions, mais en cherchant à « les accrocher » au paysage.

Les locaux, installations techniques et dépôts de matériel et matériaux (liés à l'activité forestière ou pastorale) ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère, notamment depuis l'espace public (enterrés, masqués par des « écrans végétaux » ...).

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les essences végétales utilisées devront être locales (ceci ne s'applique pas aux cultures).



Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

N / Nep / NI 6 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la **destination habitation** (logement et hébergement) il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement ou hébergement et au-delà de 180 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 120 m² entamée. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).

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

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

N / Nep / NI 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garage et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

N / Nep / NI 8 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

A l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus de 20 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1 m³ minimum ou 1/3 du volume de la piscine lorsque celle-ci existe ou est créée (la règle la plus contraignante s'applique – par ailleurs, lorsqu'un stockage de 1 m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.





ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

face aux risques

Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs



Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

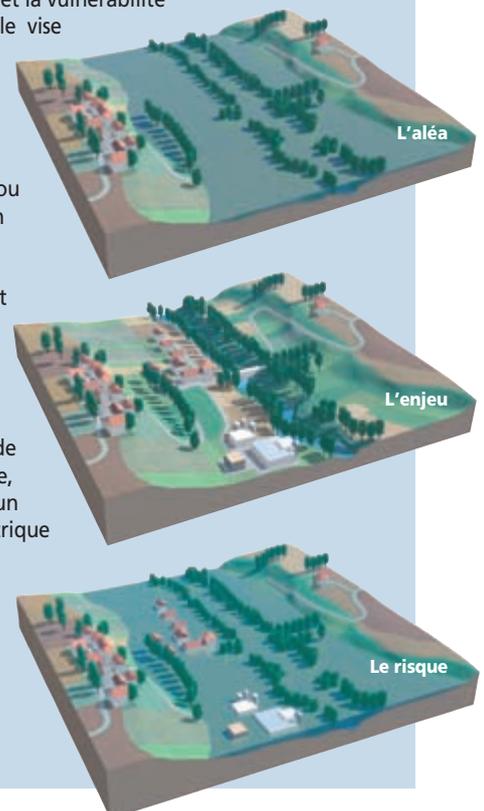
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



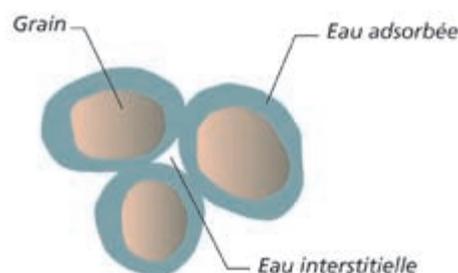
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

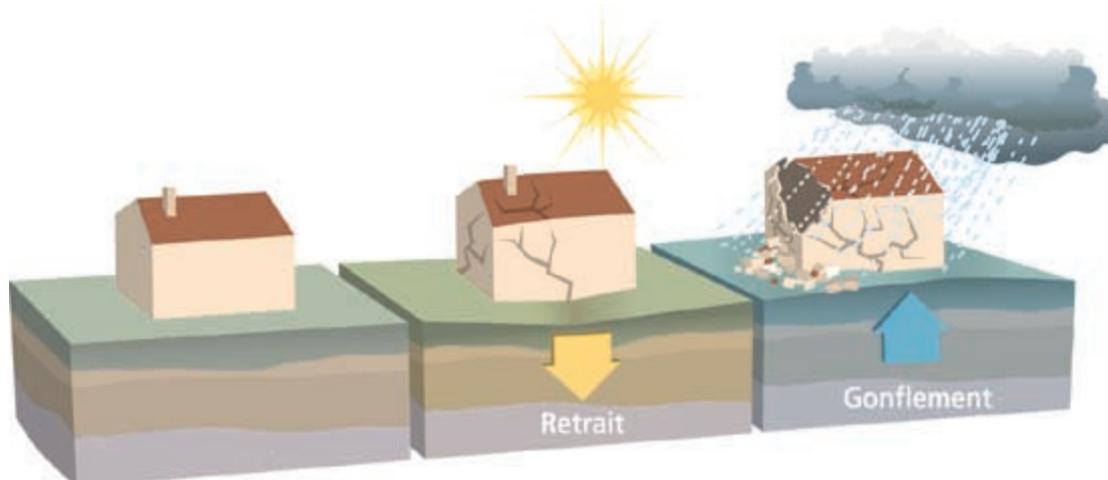
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10% de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

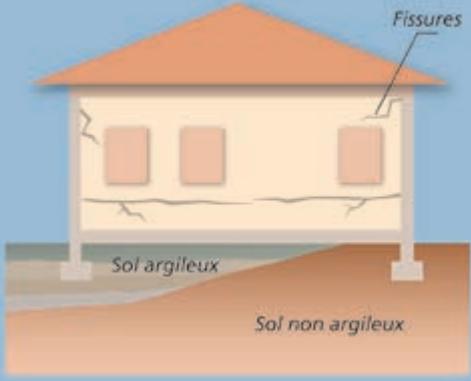
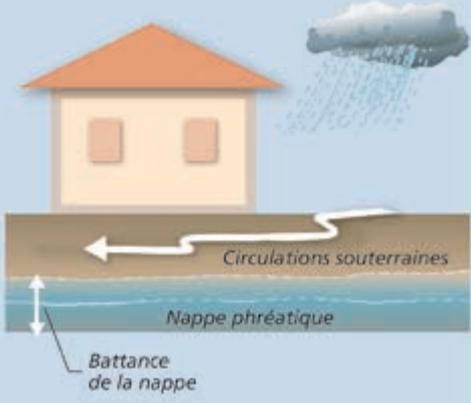
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

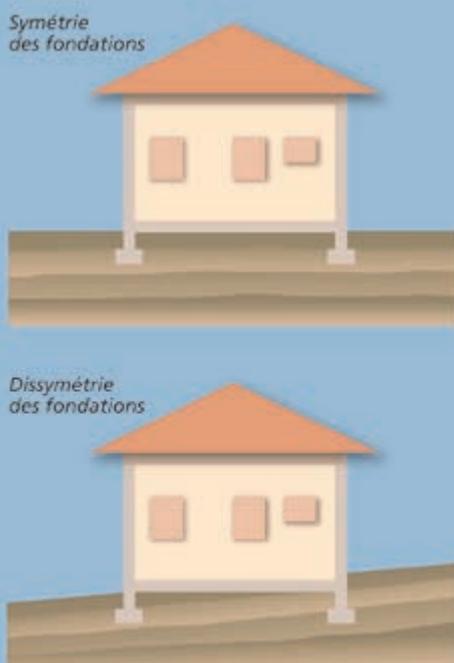
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>
Le contexte hydrogéologique		<p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). <p>La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p>



La géomorphologie



Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :

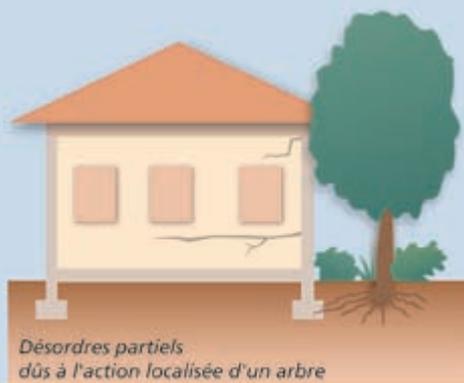
- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.

- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).

- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.

- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.

La végétation



Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :

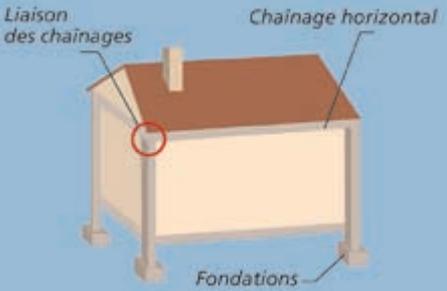
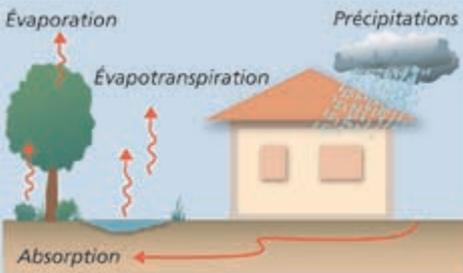
- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.

Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.

Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.

<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
<p>Les conditions climatiques</p>		<p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.</p>
<p>Les facteurs anthropiques</p>		<p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. <p>Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.</p> <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p>

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

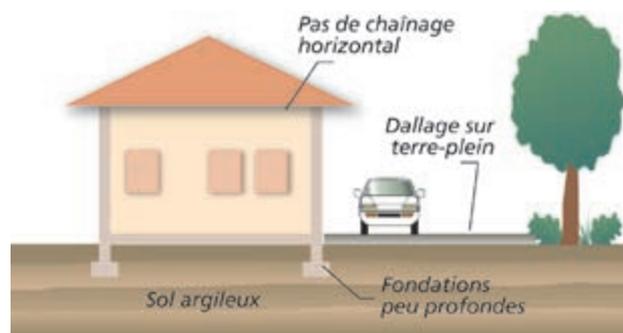
- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

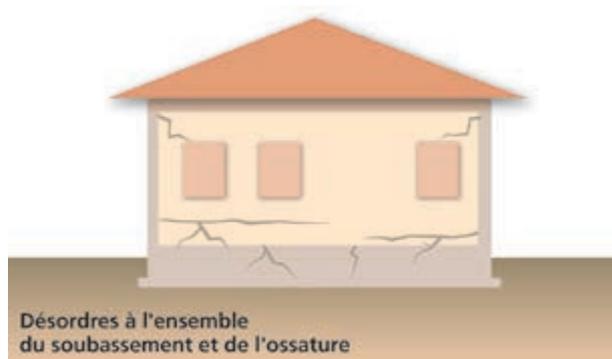
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

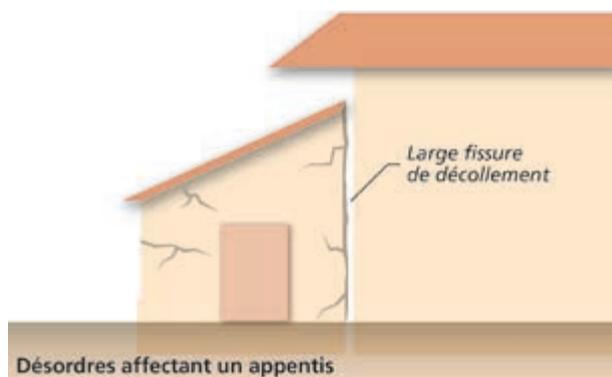
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.

Source : Alp'Géorisques.



Affaissement du plancher mis en évidence par le décallement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr



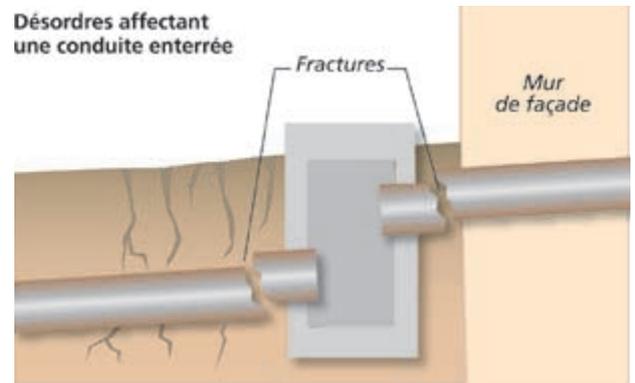
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp'Géorisques.



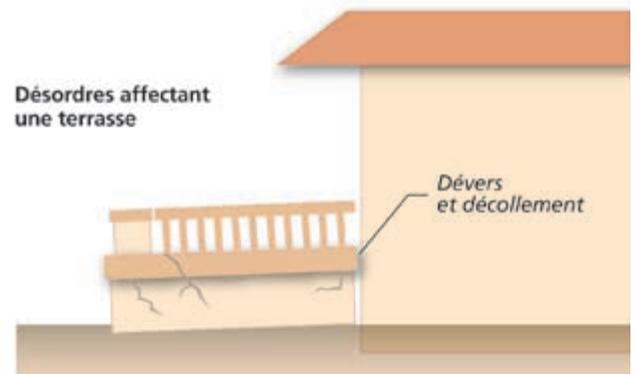
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- **Éirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations enterrées** (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.**



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp'Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

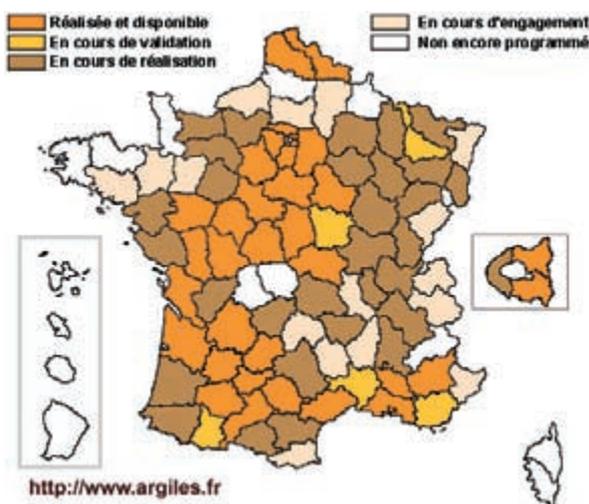
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

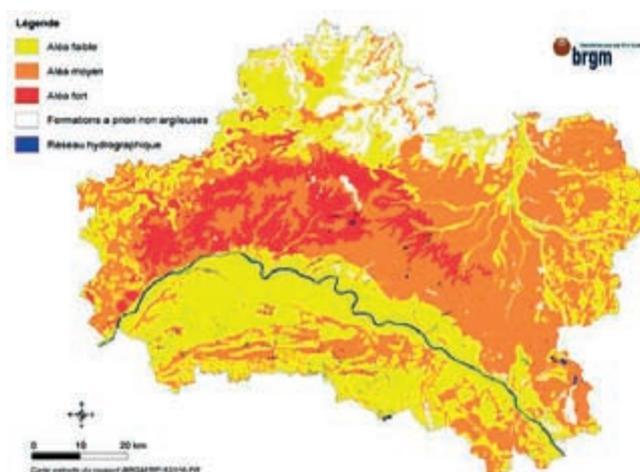
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

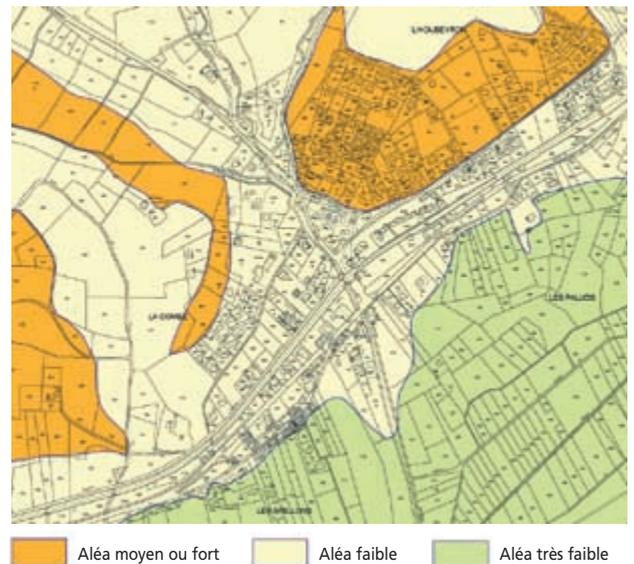
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

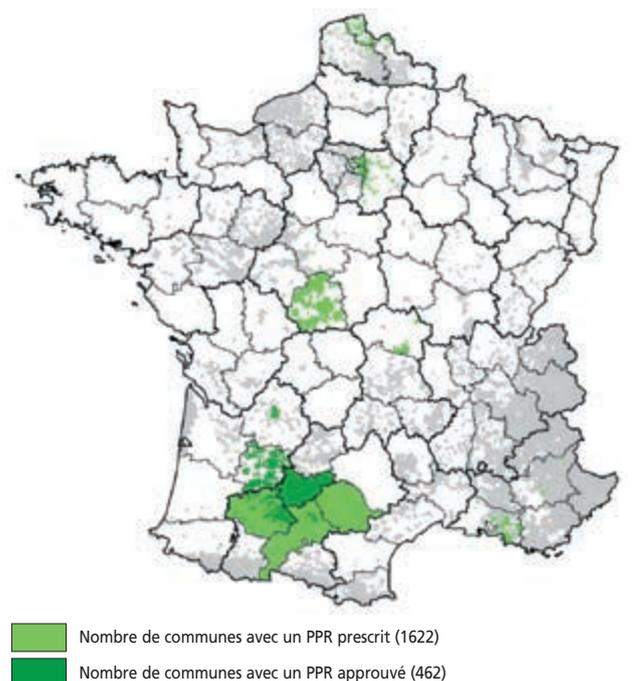
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandés** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chaînage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

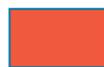
Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti existant et futur



Remarque importante



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

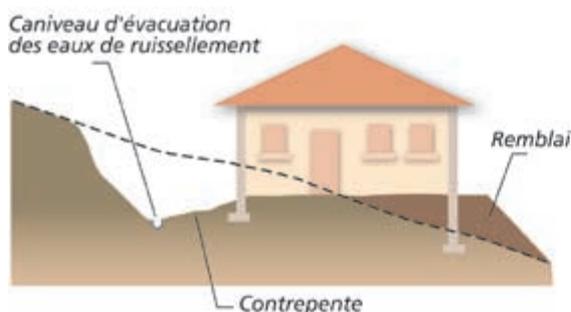
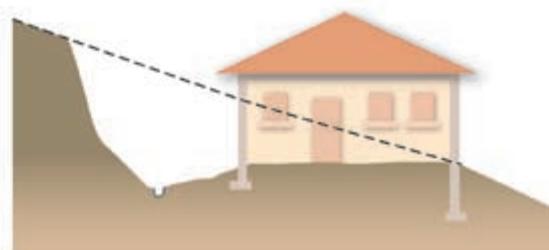


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

 Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).



Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;

- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.



Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

 Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

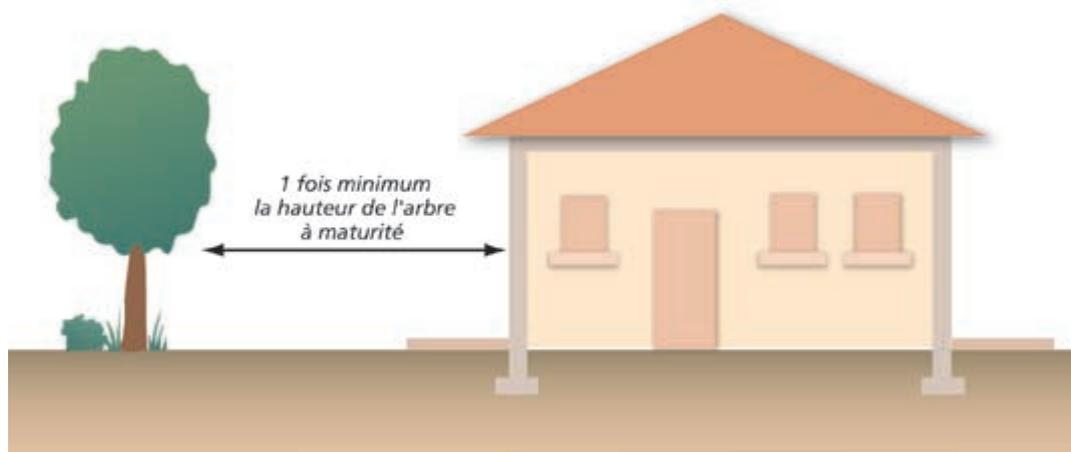


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

Schéma de principe





Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

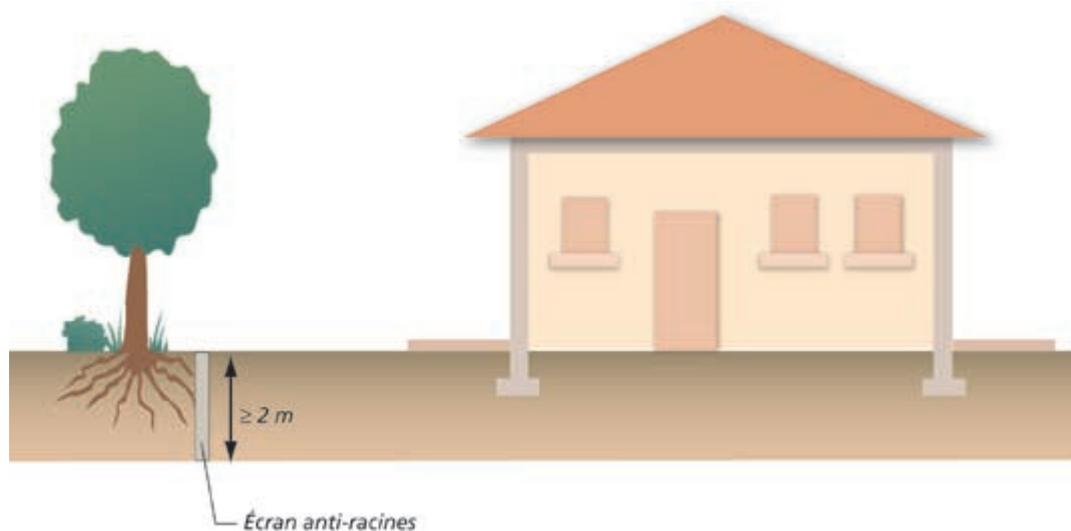


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

 **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

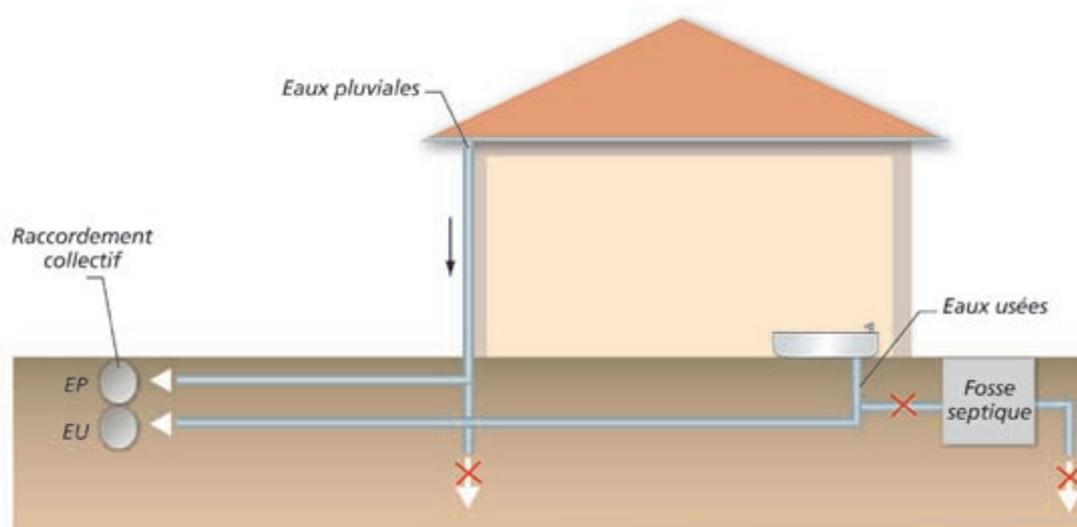


Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).



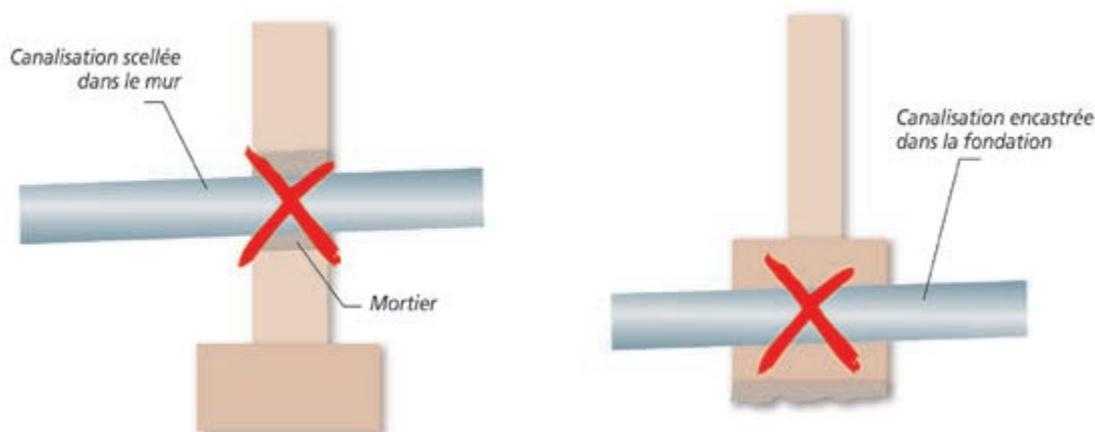
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.

L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.

Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

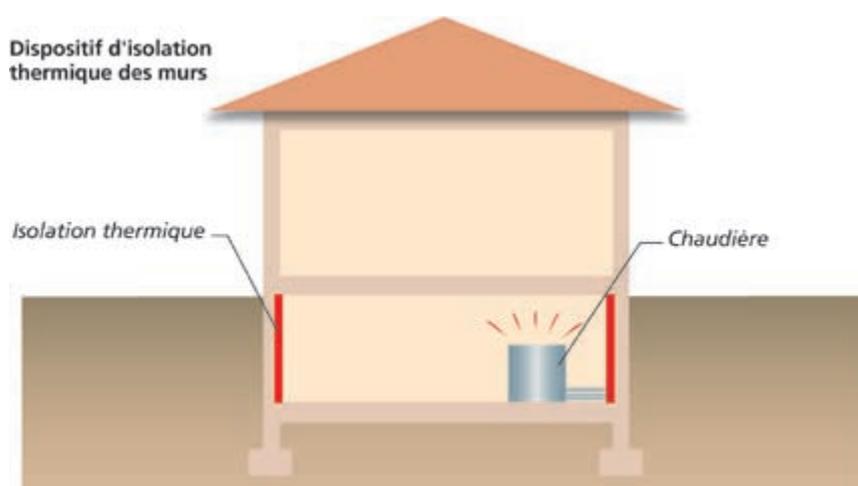


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \cdot \text{K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

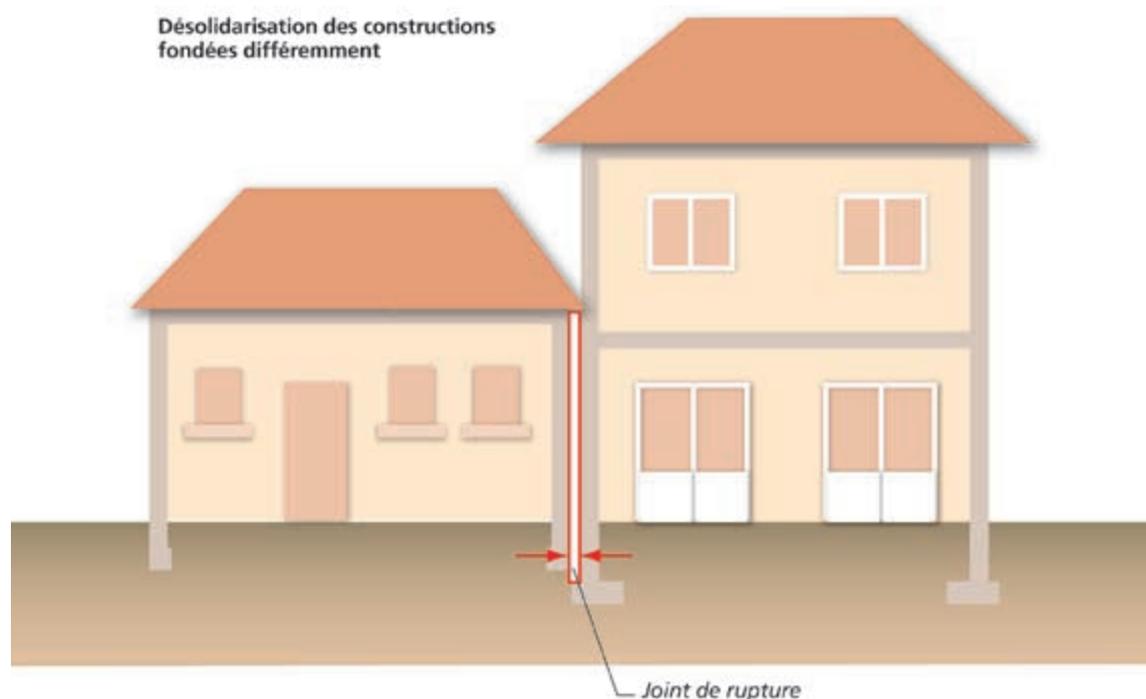


Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).

La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

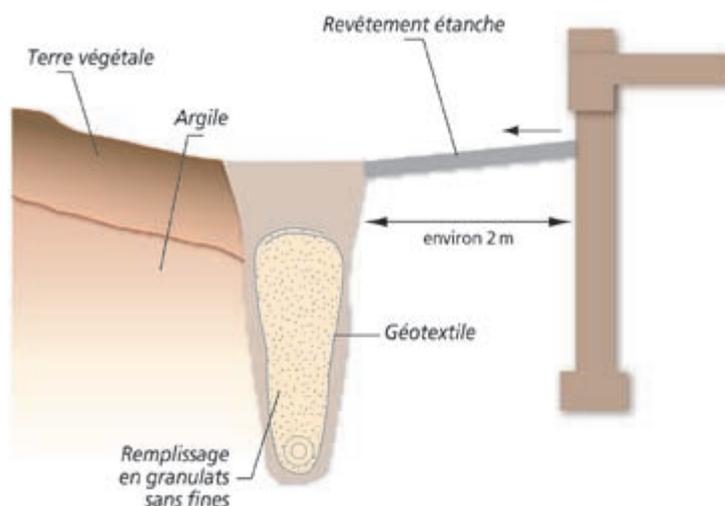


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES