

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Dauphin

TOME 5 REGLEMENT

Dossier d'approbation
Décembre 2019

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dauphin	
Nom du fichier	Règlement
Version	Approbation – Décembre 2019
Rédacteur	Estelle BOTTANI – Mandy ALBERTENGO
Vérificateur	Mandy ALBERTENGO – Judit ROULAND
Approbateur	Véronique COQUEL

SOMMAIRE

1. Dispositions générales	4
2. Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	15
Zone UA	16
Zone UB	25
Zone UC	35
3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	42
Zone 1AUx	43
Zone 2AU	48
4. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	50
Zone A	51
5. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	60
Zone N	61
6. Annexes du règlement	72
Éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver	73
Carte archéologique	80
Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle	82

1. DISPOSITIONS GENERALES

A - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dauphin.

B - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines, dites U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

La zone UA correspond au centre villageois très dense de Dauphin. Cette zone est à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales. La volonté est de conserver la forme urbaine actuelle.

Elle comprend **le sous-secteur UAa** qui correspond au hameau de la Bastide Neuve.

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires en continuité du village. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UBa** qui correspond aux extensions plus denses au nord, le long du Boulevard du Nord ainsi qu'au lotissement des Ferrages. Cette zone est à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.
- **Le sous-secteur UBb** qui correspond aux secteurs pavillonnaires plus périphériques, moins denses. Cette zone est à vocation d'habitat, de services et d'artisanat.

Cette zone présente des enjeux de densification et elle est desservie par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires de faible densité situé au sud du village ainsi que le quartier Chamouras, situé à l'ouest du village. Ils sont desservis par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.

Elle comprend **le sous-secteur UCI** qui est concerné par un risque inondation dû à la proximité du Largue.

2. Les zones à urbaniser, dites AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

La zone 1AUx correspond à un secteur d'urbanisation future, à court ou moyen terme, à vocation d'activité économique.

La zone 2AU correspond à un secteur d'urbanisation future à long terme, à vocation principale d'habitat, située au sud du village. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une desserte en équipements et réseaux publics, en capacité suffisante, et à une modification/révision du PLU.

3. Les zones agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

La zone A regroupe les zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservées à l'exercice de l'activité agricole et à l'exploitation des ressources naturelles.

Elle comprend :

- **le sous-secteur Ap**, zone agricole à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux paysagers.

4. Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de Dauphin à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Elle comprend :

- **Le sous-secteur Ni**, zone habitée en périphérie urbaine au sud du village, concernée par un risque inondation dû à la proximité du Lague, à préserver de toute nouvelle construction.
- **Le sous-secteur Np**, zone naturelle à préserver de toute nouvelle construction en raison de risques d'éboulements liés à la falaise ou de fragilités du secteur.
- **Le sous-secteur Ne**, correspondant aux zones naturelles à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux écologiques.
- **Le sous-secteur Ni**, sous-secteur reconnaissant la vocation récréative et de loisirs de la zone et dans laquelle sont autorisées les constructions pour la création et l'évolution d'équipements sportifs.
- **Le sous-secteur Nc**, sous-secteur reconnaissant le cimetière communal existant au nord du village, et pour permettre son extension en continuité.
- **Le sous-secteur Nstep**, sous-secteur reconnaissant la station d'épuration existante.
- **Le sous-secteur Nti**, Secteur de Taille Et de Capacité Limitées reconnaissant le camping existant de l'Eau Vive, concerné par l'aléa inondation par débordement de la Laye.
- **Le sous-secteur Ng**, sous-secteur correspondant aux terrains compris dans les périmètres définis par les décrets du 27 mars 1973 relatif aux *Salinières de Provence*, du 23 mars 1993 et du 27 février 1995 relatifs à la société *Géosel* et du 24 mars 1993, autorisation renouvelée par décret du 3 juillet 2003, relatif à la société *Géométhane*.

C - Les Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 6 du dossier de PLU.

D - Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

E - Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

La liste des éléments de patrimoine identifiés est annexée au règlement.

Dispositions particulières relatives aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (hors élément n°22) :

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,

- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

Dispositions particulières relatives aux boisements d'intérêt écologique, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage, des arbres ponctuels, des boisements le long des cours d'eau du Largue et de la Laye ayant un intérêt écologique en tant que corridor et réservoir de biodiversité. Ces espaces et végétaux doivent être préservés dans leur intégrité. Une destruction peut être autorisée, uniquement si elle est nécessaire pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques, d'entretien ou pour des raisons sanitaires. Pour d'autres raisons de modification ou de destruction, une autorisation d'urbanisme est requise. En cas de suppression d'un élément, un remplacement par une espèce de même essence est demandé.

Dispositions particulières relatives aux zones humides, répertoriées au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage et protège les 6 zones humides de l'Atlas PACA des zones humides présentes sur le territoire : le Largue, la Laye, le ravin de l'Ausset, la Rimourelle, le Répétier, les prairies de Mane-Dauphin.

Dans ces périmètres, toutes les constructions et installations sont interdites de même que les dépôts et le stockage. Seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements de sols limités correspondant aux seuls besoins de l'exploitation agricole pour une utilisation raisonnée des terres et le bon entretien des prairies humides, ainsi que les actions d'entretiens et de remise en état des cours d'eau, des zones humides et des continuités écologiques.

De plus, depuis les berges des cours d'eau (Largue, Laye, ravin de l'Ausset, Rimourelle et Répétier), une marge de recul de 10 mètres minimum doit être respectée pour toutes les constructions ou installations.

Rappel du patrimoine protégé

Pour rappel, la commune de Dauphin est concernée par du patrimoine historique et paysager protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 pour les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 pour la protection des monuments naturels et des sites de caractère.

La commune est concernée par deux éléments de patrimoine :

- La Tour-Donjon de Saint-Maime, chapelle castrale Sainte-Agathe et ensemble des vestiges du château contenus dans et sur les parcelles. Le périmètre de protection de 500 mètres touche la partie Est du territoire communal. Le périmètre de protection vaut servitude d'utilité publique AC1 et nécessite un avis conforme de la part de l'Architecte des bâtiments de France pour tout permis.
- Le site inscrit du Village de Dauphin et ses abords. Le périmètre vaut servitude d'utilité publique AC2 et nécessite un avis simple de la part de l'Architecte des bâtiments de France pour tout permis.

F – Entités archéologiques

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagement 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. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R.523-4).

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article R.523-12) ; les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se

fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (livre V, article R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA (service de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

La carte archéologique et la liste des entités archéologiques connues à ce jour sont annexées au règlement.

G – Plan de Prévention des Risques Naturels - Argiles

La commune de Dauphin est concernée par le Plan de Prévention du Risque de retrait et gonflement des argiles.

Ce PPR a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2016-326-004 du 21 novembre 2016.

La note de présentation, la carte d'aléa, le zonage réglementaire ainsi que le règlement associé sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le Tome 7 contenant les Servitudes d'Utilité Publique.

H – Risques naturels - Inondation

La commune est soumise au risque de débordement du Largue et de la Laye. Un état des lieux de la connaissance actuelle du risque à été porté à la connaissance de la commune par la DDT 04. Il s'agit d'une cartographie identifiant les hauteurs d'eau en cas de débordement de ces cours d'eau par une crue centennale. Des zones de risque sont déterminées en fonction de ces hauteurs de crue : zone rouge inconstructible et zone bleue constructible sous conditions.

Le plan de zonage identifie les secteurs concernés par ce risque de débordement. Les prescriptions dans les secteurs concernés sont les suivantes :

En zone de pointillé rouge

- Toute nouvelle construction est interdite.
- Est uniquement autorisé le rehaussement des habitations existantes, dans la limite des hauteurs autorisées dans le règlement du PLU, afin de mettre en sécurité les biens et les personnes, sous conditions de ne pas créer d'emprise au sol ni de logement supplémentaire.

En zone de pointillé bleu

- Sont autorisées les constructions admises dans le règlement du PLU, sous condition de respecter des hauteurs de premier plancher au dessus de la cote de référence de la crue centennale: +0,50 m en zone verte et +1,00 m en zone orange.

Les constructions de types annexes et dépendances peuvent être exonérées de cette obligation de hauteur de premier plancher à conditions que tous les équipements sensibles (réseaux et équipements électriques, chaudières, cuves et stockage de produits polluants...) soient installés au dessus de cette cote de référence et que les matériaux utilisés en dessous de cette cote soient insensibles à l'eau.

I- Risques technologiques

La commune de Dauphin est concernée par plusieurs risques technologiques :

- **La conduite de transport de matières dangereuses Trans-éthylène,**
- **Les périmètres définis par les décrets du 27 mars 1973 relatif aux Salinières de Provence,** du 23 mars 1993 et du 27 février 1995 relatifs à la société Géosel et du 24 mars 1993, autorisation renouvelée par décret du 3 juillet 2003, relatif à la société Géométhane.

La conduite de transport Trans-éthylène fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par l'arrêté préfectoral n°2017-362-021 du 28 décembre 2017. L'arrêté préfectoral et la carte du tracé de la conduite sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le Tome 7 contenant les Servitudes d'Utilité Publique.

Les périmètres relatifs à Géosel et Géométhane font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques technologiques approuvé par l'arrêté préfectoral n°2019-309-012 du 5 novembre 2019. L'arrêté préfectoral et le PPRT complet sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le Tome 7 contenant les Servitudes d'Utilité Publique.

J – Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La RD13 est identifiée comme voie bruyante par l'arrêté préfectoral n°99-2186. Les secteurs affectés par le bruit associé sont les suivants

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu
		Pr début	Pr fin			
D13	DAUPHIN	13100	14200	3	100	Tissu ouvert

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 9 janvier 1995.

K- Réseau départemental

La commune de Dauphin est desservie par plusieurs routes départementales : la RD13 (voie structurante), la RD5, la RD16 et la RD316. Le territoire communal est également bordé au nord-est par la RD513.

Pour toute création de nouveaux accès sur le réseau départemental de liaison et de desserte, une permission de voirie devra être sollicitée auprès du gestionnaire.

Les reculs applicables le long de ces voies en dehors des zones de bâti aggloméré, sont les suivants :

- **RD13** : recul de 35m depuis l'axe de la voie pour les habitations et recul de 25m depuis l'axe de la voie pour les autres constructions.
- **Autres départementales** soit les RD5, la RD16, RD316 et RD513 : recul de 15m depuis l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Les reculs par rapport aux voies départementales ne s'appliquent pas pour les installations techniques de service public sous réserve de la prise en charge des dispositifs de protection par les pétitionnaires et du respect de la zone de sécurité.

En dehors des zones de bâti aggloméré (zones A, N et UBd en partie), tout nouvel accès direct sur le réseau routier structurant et le changement de destination d'un accès existant ne sont pas autorisés.

Dans les zones pour lesquelles l'alignement du bâti le long des voies et emprises publiques n'est pas la règle applicable, un recul de 5 mètres calculé à partir du bord de la chaussée devra être respecté pour le stationnement des véhicules hors chaussée, avant l'entrée dans les propriétés.

L- Captage pour l'alimentation en eau potable

Le territoire communal est concerné par un captage pour l'alimentation en eau potable. Il s'agit du puits Arnaud-Grand Près sollicitant la nappe phréatique superficielle du Largue.

Le rapport de l'hydrogéologue agréé en date du 27/01/1994 (joint dans les annexes sanitaires), détermine deux périmètres de protection : un **périmètre rapproché** au sein duquel les activités siégeant dans cette aire ont un impact direct sur la nappe et doivent donc porter une attention particulière aux risques de pollution des sols (pratiques agricoles, assainissement autonome) ; ainsi qu'un **périmètre de protection éloigné**.

Dans ces périmètres, les cimetières et carrières sont interdits.

Dans ces périmètres, un aménagement doit être prévu pour tout dépôt (stockage de fioul, de produits chimiques...) présentant un risque de pollution des eaux. Doit être également prévu, l'installation systématique d'un système de sécurité des cuves, comme les cuves double peau avec alarme de fuite, les cuves sur rétention étanche d'un volume égal à celui stocké, le stockage de produits chimiques ou polluants sur aire étanche disposant d'une rétention, etc.

Toutes les constructions sises dans les périmètres de protection rapproché et éloigné doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des conduites de collecte parfaitement étanches.

Une attention particulière doit être portée aux sources de pollutions humaines et agricoles qui pourraient intervenir dans les périmètres de protection du captage.

M - LEXIQUE

A

Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Aérogénérateurs domestiques

Aussi appelé « petit éolien », ce sont des dispositifs qui convertissent la force du vent en électricité, pour une puissance ne dépassant pas 25 kilowatt. L'électricité produite par ces dispositifs de faible puissance peut soit alimenter un besoin localisé, soit être vendue sur le réseau.

Aérogénérateurs dits « grand éolien »

Aussi appelé « éolien industriel », ils correspondent à des dispositifs plus importants, d'une puissance pouvant aller de 1 à 5 mégawatt. Ils sont systématiquement raccordés au réseau.

Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

B

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Voir définition emprise au sol.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contigües.

E

Emprise au sol

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

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.

Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Extension

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

F

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol

Génoise

Fermeture d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

H

Hauteur

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

I

Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des

inconvenients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

L

Limite séparative

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

Logement locatif social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

M

Mur de soutènement

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services

publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

P

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise etc.)

Sous-sol

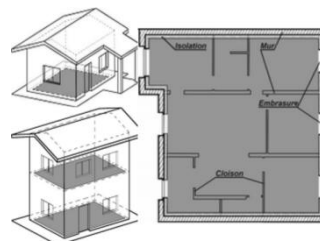
Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

U

Unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

V

Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Article R.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Zone UA

La zone UA correspond au centre villageois très dense de Dauphin. Cette zone est à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales. La volonté est de conserver la forme urbaine actuelle.

Elle comprend le **sous-secteur UAa** qui correspond au hameau de la Bastide Neuve.

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- **Les Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.
- **Du patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou des sites naturels de caractère** (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, incluant le sous-secteur UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Dans le sous-secteur UAa uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux.

Sont également interdites :

- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière,
- Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,
- Le grand éolien et les aérogénérateurs domestiques sont interdits.

■ Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la zone UA, excepté le sous-secteur UAa, les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées au commerce sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m²,
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

Dans la zone UA, incluant le sous-secteur UAa, les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et des bassins dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales est interdit.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone UA, excepté le sous-secteur UAa, les constructions et annexes doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et des chemins piétons publics.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les dispositions du paragraphe ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

Dans le sous-secteur UAa uniquement, les constructions, annexes et les piscines doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et des chemins piétons publics.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Dans la zone UA, excepté le sous-secteur UAa, par rapport aux limites séparatives, les constructions et les annexes doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres avec l'autre limite séparative,
- Soit d'une limite séparative à l'autre.

Dans le sous-secteur UAa uniquement, les constructions principales et les annexes doivent être implantées en limite séparative.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul minimal de 3 mètres.

■ Article UA 9 – Emprise au sol

Dans la zone UA, excepté le sous-secteur UAa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UAa uniquement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

■ Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

■ Article UA 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout 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.

La zone UA est en tout ou partie située dans l'emprise du site inscrit du « village de Dauphin et ses abords ». La zone UA est en tout ou partie située dans le périmètre du Monument Historique de la Tour-Donjon sur la commune de Saint-Maime. Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de

celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

Couvertures

Afin de préserver l'harmonie des couvertures dans le centre ancien de Dauphin et ses abords immédiats, qu'il s'agisse de nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions suivantes :

- faitage et rives bâtis au mortier,
- sous-toiture non visible en rives et à l'égout,
- pour les toitures en tuiles canal, rives en tuiles de courant débordantes,
- étanchéités en plomb ou en zinc.

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieillis. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple, en génoise.

Les imitations de génoises sont interdites.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront métalliques (zinc ou cuivre). Les descentes d'eaux pluviales en plastique sont interdites et sont à réaliser en fonte (dauphin).

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit sont autorisées. Elles devront respecter les dispositions suivantes :

- Elles seront de type tabatières,
- Leurs dimensions ne dépasseront pas 80 cm de largeur par 1 m de hauteur,
- Les menuiseries de toit ne seront pas accolées entre-elles,
- Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée,
- Elles seront en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et leur étanchéité en plomb sera limitée à 15 cm de largeur.
- Elles ne seront pas équipées de volet roulant extérieur ni de panneaux solaires.
- Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte grise ou beige foncé.

Percements

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les fenêtres en façade sur rue seront, de préférence,

rectangulaires dans le sens de la hauteur. Les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

En construction neuve, les ouvertures feront référence à la typologie architecturale locale mais pourront comporter des mises en œuvre faisant appel à l'architecture contemporaine à condition que leur intégration dans le site soit harmonieuse.

Traitement des façades

Les enduits de façade suivants sont autorisés :

- L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable doit être taloché ou frottassé fin. Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Dans le cas d'un rejointoiement, l'enduit sera largement beurré. Pas de joints en creux.
- Dans le cas d'un enduit couvrant, ce dernier sera de préférence teinté dans la masse, frottassé fin.
- Aucune trace de laitance ne doit rester apparente.
- Badigeon au lait de chaux.
- Application d'une peinture minérale sur support ciment.

Dans tous les cas, la teinte sera en harmonie avec les immeubles voisins. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Une palette de couleur réalisée par le PNR du Luberon est disponible en commune.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois ne sont pas autorisées.

Pour les décors (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle), on utilisera une couleur dans la gamme des ocres

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade :

- Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, ordonnancement, génoises, encadrement en maçonnerie ou en pierre, appuis de baie ou bandeaux en pierre, etc.), ces derniers devront être conservés ou restitués.
- 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 murs existants dont les pierres apparentes n'étaient pas destinées à être vues ou qui sont de mauvaise qualité doivent être enduits.
- Les placages extérieurs sur maçonnerie sont exclus. Les enduits en saillie par rapport à la pierre vue (chaîne d'angles par exemple) sont proscrits

Le ravalement de la façade sera l'occasion d'éliminer des éléments parasites qui la défigurent :

- descentes d'eaux usées qui doivent être intégrées à l'intérieur du bâtiment,
- climatiseurs, pompes à chaleur, ventilateurs, etc. qui doivent être intégrés à l'intérieur de la façade ou en pieds de façade avec un habillage métallique ou en bois.
- les éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvents en tuiles sur les portes d'entrée.

Devantures commerciales

L'aménagement de la devanture commerciale doit être étudié de façon à prendre en considération le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Menuiseries

Afin de préserver l'harmonie des façades du centre ancien de Dauphin et ses abords immédiats, qu'il s'agisse de nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les menuiseries devront respecter les prescriptions suivantes :

- Sauf pour les ouvertures de type séchoir, les baies vitrées ou les ouvertures de petites dimensions, les menuiseries sont plus hautes que larges ou carrées et équipées de vitrages avec petit-bois traversants,
- Les menuiseries sont en bois sauf celles de baies vitrées qui pourront être métalliques,
- Les menuiseries en plastique, en matériaux synthétiques et/ou imitation bois sont interdites,

- Les châssis sont posés en retrait du nu de la façade, occupent la totalité de la baie et en suivant la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées,
- Les menuiseries seront peintes et non vernies, en utilisant des teintes traditionnelles sur la commune,
- Les coloris blancs, noirs et les teintes violentes sont proscrits. Les peintures utilisées seront mates.

Volets, portes d'entrée, portes-fenêtres et porte des annexes

Seuls sont autorisés :

- les volets bois sur cadre, à lames contrariées ou de type dauphinois,
- les portes d'entrée en bois ou métalliques,
- les portes de garage à habillage bois ou métalliques,
- et, uniquement pour les commerces, les volets roulants métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel ils sont installés ni à leur environnement.

Les volets ainsi que les serrureries, ferronneries et peintures sont peints de couleur non blanche et d'aspect mat. Les couleurs violentes sont prohibées.

En cas de réfection, extension ou surélévation de construction existante, les volets bois, les volets métalliques persiennés, les portes anciennes de garage, remise ou commerce existantes seront restaurés ou restitués à l'identique.

Les portes sectionnelles sont interdites.

Détails architecturaux

Sera évité tout emprunt à des typologies étrangères à celles de l'arrière-pays provençal.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront rectangulaires ou carrés en évitant tout fruit. Elles seront enduites comme la maison.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, de forme simple (barreaudage vertical droit), en évitant le bois. Les barreaudages de sécurité sont métalliques, droits, sans décors et de la même teinte que les menuiseries devant lesquelles ils sont installés.

Les tonnelles-treilles et auvents métalliques sont autorisés et de teinte gris anthracite ou ton rouille en utilisant une peinture mate.

Les pergolas bois, les auvents et marquises couvertes en tuiles devant les portes d'entrée sont proscrites.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois, sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murs et murets tous les deux mètres).

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière pays provençal en n'introduisant pas un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils seront métalliques ou en bois, de facture simple, comprenant un barreaudage droit

en partie supérieure et une traverse pleine en partie inférieure. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

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

Sont proscrits :

- l'usage de panneaux plastiques, en résine, aluminium, aggloméré de ciment ou bâches en plastiques,
- les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteilles) ou avec des couvertines en tuiles.

Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places etc. Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Energies nouvelles

Dans cette zone où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et les perspectives monumentales, sont interdits :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques.
- Les aérogénérateurs domestiques et le grand éolien.

Piscines et bassins d'agrément

Les piscines et bassins d'agrément sont de forme rectangulaire, le revêtement intérieur devra être de couleur sable, beige ou gris.

Le système de sécurité obligatoire de type bâche, bâche à barres ou volet roulant, sera de la même teinte que le fond du bassin.

Abris de jardins - annexes d'habitation

Dans le centre ancien et ses abords immédiats, les abris de jardins ou annexes d'habitation sont autorisés s'ils respectent les dispositions de la zone UA relatives aux nouvelles constructions, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

Autres

Les gouttières et descentes sont en zinc ou en cuivre. Les pieds de descente (dauphin) sont en fonte de la même teinte que la façade sur laquelle ils sont fixés.

La pose d'éléments tels que climatiseurs, pompe à chaleur, ventilateur, etc, peut être autorisée. Ces dispositifs seront soit intégrés à l'intérieur de la façade soit en pieds de façade avec un habillage métallique, bois ou maçonné en accord avec le bâtiment auquel ils seront adossés.

La pose de paratonnerre, antenne parabolique, antenne satellite, antenne de type rateau fait l'objet d'une autorisation.

Les antennes quelle que soit leur typologie, ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

■ Article UA 12 – Stationnement

Dans la zone UA, excepté le sous-secteur UAa :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle. Le cas échéant, le stationnement devra être réalisé sur les parkings publics communaux existants.

Dans le sous-secteur UAa uniquement, pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour des logements de moins de 50 m² de surface de plancher et 2 places pour des logements de plus de 50 m².

Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle.

Les places de stationnement peintes dans leur intégralité sont interdites.

■ Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés par des éléments d'essences locales.

Dans le sous-secteur UAa uniquement, au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Zone UB

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires en continuité du village. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UBa** correspond aux extensions plus denses au nord, le long du Boulevard du Nord ainsi qu'au lotissement des Ferrages. Cette zone est à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.
- **Le sous-secteur UBb** correspond aux secteurs pavillonnaires plus périphériques, moins denses. Cette zone est à vocation d'habitat, de services et d'artisanat.

Cette zone présente des enjeux de densification et elle est desservie par le réseau d'assainissement public collectif.

La zone UB est en tout ou partie concernée par :

- **Les Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Les Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.
- **Du patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou des sites naturels de caractère** (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU).
- **Les périmètres de protection du captage Arnaud-Grand Près pour l'alimentation en eau potable** (cf paragraphe L des dispositions générales du règlement du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Dans le sous-secteur UBa uniquement, les constructions destinées au commerce sont interdites à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Dans le sous-secteur UBb uniquement, les constructions destinées au commerce sont interdites.

Sont également interdites :

- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

■ Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans le sous-secteur UBa uniquement, les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées au commerce sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

Dans le sous-secteur UBb uniquement, les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².

Dans les sous-secteur UBa et UBb, les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques

suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales est interdit.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, la règle suivante s'applique.

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer et aux chemins piétons publics, les constructions, annexes et piscines peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Concernant la route départementale RD5, en dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres de l'axe.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, par rapport aux limites séparatives, les constructions principales, les annexes et piscines peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul minimal de 3 mètres.

■ Article UB 9 – Emprise au sol

Dans le sous-secteur UBa et UBb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

■ Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le sous-secteur UBa, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UBb, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

■ Article UB 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout 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.

La zone UB est en tout ou partie située dans l'emprise du site inscrit du « Village de Dauphin et ses abords ». La zone UB est en tout ou partie située dans le périmètre du Monument Historique de la Tour-Donjon sur la commune de Saint-Maime. Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront, de préférence, tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades des constructions neuves devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

Dans l'emprise du site inscrit, afin de préserver l'harmonie des couvertures, qu'il s'agisse de nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions suivantes :

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieillies. Les couleurs rouges ou paille sont interdites,
- Les pentes sont comprises entre 25 % et 30 %,
- Faîtage et rives bâtis au mortier,
- Sous-toiture non visible en rives et à l'égout,
- Pour les toitures en tuiles canal, rives en tuiles de courant débordantes,
- Etanchéités en plomb ou en zinc.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront métalliques (zinc ou cuivre). Les descentes d'eaux pluviales en plastique sont interdites et sont à réaliser en fonte (dauphin).

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit sont autorisées. Elles devront respecter les dispositions suivantes :

- Elles seront de type tabatières,
- Leurs dimensions ne dépasseront pas 80 cm de largeur par 1 m de hauteur,
- Les menuiseries de toit ne seront pas accolées entre-elles,
- Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée,
- Elles seront en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et leur étanchéité en plomb sera limitée à 15 cm de largeur.
- Elles ne seront pas équipées de volet roulant extérieur ni de panneaux solaires.
- Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte grise ou beige foncé.

Percements

En construction neuve, les ouvertures peuvent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillis.

Les ouvertures en linteaux cintrées seront à éviter.

En réhabilitation, les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable doit être taloché ou frottassé fin.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits,

Dans le cas d'un rejointoiement, l'enduit sera largement beurré. Pas de joints en creux,

Dans le cas d'un enduit couvrant, ce dernier sera de préférence teinté dans la masse et frottassé fin,

- Aucune trace de laitance ne doit rester apparente,
- Dans le cas d'un badigeon, ce dernier sera au lait de chaux exclusivement,
- Sur support ciment existant, l'application d'une peinture minérale est autorisée.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade :

- Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, ordonnancement, génoises, encadrements en pierre ou en maçonnerie, appuis de baie ou bandeaux en pierre, etc.), ces derniers devront être conservés ou restitués,
- 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 murs existants dont les pierres apparentes n'étaient pas destinées à être vues ou qui sont de mauvaise qualité doivent être enduits,
- Les placages extérieurs sur maçonnerie ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit sont interdits,
- Les enduits en saillie par rapport à la pierre vue (chaînes d'angles, encadrements des ouvertures, etc.) sont proscrits.

Le ravalement de la façade sera l'occasion d'éliminer des éléments qui la défigurent :

- Descentes d'eaux usées qui doivent être intégrées à l'intérieur du bâtiment,
- Climatiseurs, pompes à chaleur, ventilateurs, etc. qui doivent être intégrés à l'intérieur de la façade ou en pieds de façade avec un habillage métallique, bois ou maçonné en accord avec le bâtiment auquel ils seront adossés,
- Les éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels les rangs de tuiles façon " sourcils sur les fenêtres ", auvents en tuiles sur les portes d'entrée.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec celle des façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois ne sont pas autorisées.

Les devantures commerciales :

L'aménagement de devanture commerciale doit être étudié de façon à prendre en considération le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale,

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Menuiseries

Afin de préserver l'harmonie des façades du centre ancien de Dauphin et ses abords immédiats, qu'il s'agisse de nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les menuiseries devront respecter les prescriptions suivantes :

- Sauf pour les ouvertures de type séchoir, les baies vitrées ou les ouvertures de petites dimensions, les menuiseries sont plus hautes que larges ou carrées et équipées de vitrages avec petit-bois traversants,
- Les menuiseries sont en bois sauf celles de baies vitrées qui pourront être métalliques,
- Les menuiseries en plastique, en matériaux synthétiques et/ou imitation bois sont interdites,
- Les châssis sont posés en retrait du nu de la façade, occupent la totalité de la baie et en suivant la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées,
- Les menuiseries seront peintes et non vernies, en utilisant des teintes traditionnelles sur la commune,
- Les coloris blancs, noirs et les teintes violentes sont proscrits. Les peintures utilisées seront mates.

Volets, portes d'entrée, portes-fenêtres et porte des bâtiments annexes :

Sont autorisés :

- les volets bois sur cadre ou à lames contrariées,
- les portes d'entrée en bois ou métalliques,
- les portes de garage à habillage bois ou métalliques basculantes,
- les volets roulants métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel ils sont installés ni à leur environnement.

Les volets ainsi que les serrureries, ferronneries et pentures sont peints de couleur non blanche et d'aspect mat. Les couleurs violentes sont prohibées.

Les portes sectionnelles sont interdites.

Détails architecturaux

Sera évité tout emprunt à des typologies étrangères à celles de l'arrière-pays provençal.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront rectangulaires ou carrés en évitant tout fruit. Elles seront enduites comme la construction.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, de forme simple (barreaudage vertical droit), en évitant le bois. Les barreaudages de sécurité sont métalliques, droits, sans décors et de la même teinte que les menuiseries devant lesquelles ils sont installés.

Les treilles et auvents métalliques seront de teinte gris anthracite ou ton rouille en utilisant une peinture mate. Concernant les auvents métalliques, seule la couverture en zinc est autorisée.

Les pergolas bois, les auvents et les marquises couverts en tuiles devant les portes d'entrée sont proscrites.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois, sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

Les portails respecteront le vocabulaire architectural sobre de l'arrière-pays provençal en n'introduisant pas un style étranger aux lieux (par exemples les portails cintrés avec surcharge de décorations). Ils seront métalliques ou en bois, de facture simple, comprenant une traverse ou soubassement plein surmontés d'un barreaudage droit. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Sont proscrits :

- l'usage de panneaux plastiques, aluminium, aggloméré de ciment ou bâches en plastiques,
- les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteilles) ou avec des couvertines en tuiles.

Aménagements ou accompagnements

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Energies nouvelles

Dans le site inscrit, pour ne pas lui porter atteinte et afin de conserver la qualité patrimoniale des paysages naturels qui le constituent, sont autorisés :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture à condition qu'ils ne portent atteinte ni au site ni au bâtiment sur lequel leur installation est projetée.
- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le site et que leurs faces arrières ne soient pas visibles.

Dans le site inscrit, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et la qualité des paysages naturels remarquables sont interdits :

- Les aérogénérateurs domestiques,
- Le grand éolien.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils devront être intégrés à la toiture et ne devront pas dépasser 50% du pan de toiture concerné.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faitage de la construction principale.

Piscines et bassins d'agrément

Les piscines et bassins d'agrément sont de forme rectangulaire, le revêtement intérieur devra être de couleur sable, beige ou gris.

Le système de sécurité obligatoire de type bâche, bâche à barres ou volet roulant, sera de la même teinte que le fond du bassin.

Abris de jardins - annexes d'habitation

Dans le centre ancien et ses abords immédiats, les abris de jardins ou annexes d'habitation sont autorisés s'ils respectent les dispositions de la zone UB relatives aux nouvelles constructions, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

Autres

Les gouttières et descentes sont en zinc ou en cuivre. Les pieds de descente (dauphin) sont en fonte de la même teinte que la façade sur laquelle ils sont fixés.

La pose d'éléments tels que climatiseurs, pompe à chaleur, ventilateur, etc, peut être autorisée. Ces dispositifs seront soit intégrés à l'intérieur de la façade soit en pieds de façade avec un habillage métallique, bois ou maçonné en accord avec le bâtiment auquel ils seront adossés ;

La pose de paratonnerre, antenne parabolique, antenne satellite, antenne de type rateau fait l'objet d'une autorisation,

Les antennes quelle que soit leur typologie, ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

■ Article UB 12 – Stationnement

Dans les sous-secteurs UBa et UBb :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour des logements de moins de 50 m² de surface de plancher et 2 places pour des logements de plus de 50 m².

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créé par tranche de 5 logements créés.

Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle. Le cas échéant, le stationnement devra être réalisé sur les parkings publics communaux existants.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans le sous-secteur UBa uniquement :

Pour les constructions destinées aux commerces : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

■ Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés par des éléments d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre emplacements.

Dans le sous-secteur UBa et UBb, au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Zone UC

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires de faible densité situés au sud du village ainsi que le quartier Chamouras, situé à l'ouest du village. Ils sont desservis par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.

Elle comprend le sous-secteur UCi qui est concerné par un risque inondation dû à la proximité du Largue.

La zone UC est en tout ou partie concernée par :

- **Les Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Du patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou des sites naturels de caractère** (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU).
- **Le risque inondation.** La commune est soumise au risque d'inondation par débordement de la Laye et du Largue (cf paragraphe H des dispositions générales du règlement du PLU pour connaître les prescriptions applicables).
- **Les périmètres de protection du captage Arnaud-Grand Près pour l'alimentation en eau potable** (cf paragraphe L des dispositions générales du règlement du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Sont également interdites :

- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

■ Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

En outre, dans la zone UCi, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de répondre aux prescriptions liées au risque inondation édictées dans le paragraphe H des dispositions générales du PLU. Le risque inondation est matérialisé au niveau du plan de zonage (hauteur de crue et zone de risque rouge ou bleue).

Les dispositions sont rappelées ci-après :

- les constructions sont admises dans la zone sous condition de respecter des hauteurs de premier plancher au dessus de la cote de référence de la crue centennale: +0,50 m en zone verte et +1,00 m en zone orange.
- Les constructions de types annexes et dépendances peuvent être exonérées de cette obligation de hauteur de premier plancher à conditions que tous les équipements sensibles (réseaux et équipements électriques, chaudières, cuves et stockage de produits polluants...) soient installés au dessus de cette cote de référence et que les matériaux utilisés en dessous de cette cote soient insensibles à l'eau.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant

Toute construction ou installation qui, par sa destination, des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas

d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux usées des activités économiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales est interdit.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions principales doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des chemins piétons publics.

Pour les annexes et piscines, par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer et aux chemins piétons publics, elles peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

■ Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Par rapport aux limites séparatives, les annexes et piscines peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même parcelle pourront être contiguës soit respecter un recul minimal de 3 mètres.

■ Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière.

■ Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

■ Article UC 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout 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.

La zone UC est située en périphérie du périmètre du site inscrit du « Village de Dauphin et ses abords ». Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront, de préférence, tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages des constructions neuves devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront métalliques (zinc, galvat). Les descentes d'eaux pluviales en plastique seront interdites.

Percements

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Les ouvertures en linteaux cintrées seront à éviter.

Les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable doit être taloché ou frotté fin. Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois et en aluminium peintes et non vernies.

Les menuiseries de type PVC seront à éviter, le cas échéant, elles seront obligatoirement colorées. Les menuiseries de type PVC de couleur blanche ou imitation bois sont interdites. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional. On préférera les volets à lames contrariées ou à cadres.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Détails architecturaux

Sera évité tout emprunt à des typologies étrangères à celles de l'arrière-pays provençal.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront rectangulaires ou carrés en évitant tout fruit. Elles seront enduites comme la construction.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois, qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents. Les tonnelles-treilles métalliques et les pergolas bois sont autorisées.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Aménagements ou accompagnements

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils devront être intégrés à la toiture et ne devront pas dépasser 50% du pan de toiture concerné.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boites aux lettres ne devront pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public.

■ Article UC 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour des logements de moins de 50 m² de surface de plancher, et 2 places pour des logements de plus de 50 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

■ Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre emplacements.

Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Article R.123-6 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Zone 1AUx

La zone 1AUx correspond à un secteur d'urbanisation future, à court ou moyen terme, à vocation d'activité économique.

La zone 1AUx est concernée par **une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se conférer au **Tome 3 du PLU**).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 1AUx 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 1AUx sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx 2.

■ Article 1AUx 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant un plan d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés dans la zone 1AUx :

- La réalisation de constructions à vocation de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie sous réserve que leur activité ne produise pas de pollutions.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités économiques autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et sous réserve :
 - que sa surface de plancher n'excède pas 70 m²,
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUx 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour l'évacuation des eaux usées des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, il peut être exigé un pré traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Toute construction ou occupation du sol créant une surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires : un bassin de rétention pérenne à ciel ouvert ou un dispositif pérenne ayant la même fonction sera aménagé.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

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

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales est interdit.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Les nouvelles constructions et annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des chemins piétons publics.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article 1AUx 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AUx 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

■ Article 1AUx 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout 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.

Les constructions et modifications seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à titre consultatif afin de tenir compte du site inscrit du « village de Dauphin et ses abords ».

Un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures

Le long de la voie publique, une clôture doit être édiflée sous forme d'un mur bahut de 50 centimètres, surmonté d'une grille.

Des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité à proximité d'intersections de voies ou de courbes

La construction d'une clôture en limite séparative est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces clôtures sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres surmontés d'un grillage,
- les clôtures végétalisées.

Les clôtures mesureront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces clôtures en limite séparative devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

Aspects extérieurs des constructions

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants, notamment par la simplicité et les proportions de leurs volumes ainsi que le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les constructions à usage d'habitation doivent être en harmonie avec le bâtiment d'activités.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées dans un matériau de couleur mat. Le PVC est interdit en toiture ainsi que tous matériaux brillants, colorés ou non.

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

Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où ils ne nuisent pas à la perception générale. Ils sont recouverts de matériaux ne tranchant pas sur le contexte, ne présentant aucune brillance, ou sont végétalisés.

Les toitures terrasses cachées par acrotère sont autorisées.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable. Ils doivent s'intégrer au paysage.

Le grand éolien est interdit.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boites aux lettres ne devront pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement.

Les enseignes lumineuses sont régies par le règlement de zone.

Les aires de stockage sont masquées par un mur plein ou une haie vive de végétaux à feuillage persistant de 2 m à 2,5 m.

■ Article 1AUx 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement situées en extérieur devront intégrer des mesures de perméabilité.

Pour toutes les constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre emplacements.

Les places de stationnement situées en extérieur devront intégrer des mesures de perméabilité.

Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Zone 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur d'urbanisation future à long terme, à vocation principale d'habitat, située au sud du village.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une desserte en équipements et réseaux publics, à une capacité suffisante des réseaux publics, et à une modification/révision du PLU.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

■ Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une desserte en équipements et réseaux publics, à une capacité suffisante des réseaux publics, à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et à une modification/révision du PLU.

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 2AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

■ Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

■ Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, la règle suivante s'applique.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des chemins piétons publics.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 11 – Aspect extérieur**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 12 – Stationnement**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Zone A

La zone A regroupe les zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservées à l'exercice de l'activité agricole et à l'exploitation des ressources naturelles.

Elle comprend :

- **le sous-secteur Ap**, zone agricole à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux paysagers.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- **Les Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des Espaces Boisés Classés.** Les EBC sont reportés au plan de zonage. Les prescriptions associées sont renseignées dans le paragraphe D des dispositions générales du règlement.
- **Les Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.
- **Du patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou des sites naturels de caractère** (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU).
- **Le risque inondation.** La commune est soumise au risque d'inondation par débordement de la Laye et du Largue (cf paragraphe H des dispositions générales du règlement du PLU pour connaître les prescriptions applicables).
- **Les périmètres de protection du captage Arnaud-Grand Près pour l'alimentation en eau potable** (cf paragraphe L des dispositions générales du règlement du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs Ap, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

■ Article A 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A, excepté les sous-secteurs Ap, sont autorisées sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, notamment :

- les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leurs extensions,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant) et leurs extensions, sous réserve que le logement, toutes extensions comprises, ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher. La nécessité pour l'exploitant d'être logé sur place devra être démontrée.
Le logement devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation existant ou à créer, ou avec les bâtiments d'exploitation existants.
- Les annexes du logement de l'exploitant.

- 2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
Les annexes des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- 3) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 4) Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Elles devront se faire par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.
- 5) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), y compris soumises à autorisation, liées à une exploitation agricole.
- 6) Le changement de destination des bâtiments agricoles existants, identifiés au document graphique et présenté en annexe du règlement. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole.
- 8) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.
- 9) Les infrastructures de transport.
- 10) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (hors centrales photovoltaïques), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 11) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- 12) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Ap uniquement, sont autorisés sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
Les annexes des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 30 m² (hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- 3) Les infrastructures de transport.
- 4) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (hors centrales photovoltaïques), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- 6) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones identifiées au plan de zonage comme présentant un risque d'inondation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de répondre aux prescriptions liées au risque inondation édictées dans le paragraphe H des dispositions générales du PLU. Le risque inondation est matérialisé au niveau du plan de zonage (hauteur de crue et zone de risque rouge ou bleue).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales est interdit.

■ Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans l'ensemble de la zone A, incluant le sous-secteur Ap, les constructions et annexes doivent s'implanter à 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des chemins piétons publics.

Concernant les routes départementales RD5, RD16, RD316 et RD513, en dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres de l'axe.

Concernant la RD13 classée dans le réseau structurant, en dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions à vocation d'habitat devront respecter un recul minimal de 35 mètres de l'axe et de 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales et les annexes peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A, excluant le sous-secteur Ap, les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

Dans le sous-secteur Ap uniquement, les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon de 10 mètres de la construction principale.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ Article A 9 – Emprise au sol

Dans la zone A, excluant le sous-secteur Ap, l'emprise au sol totale des annexes, piscines exclues, ne peut excéder 50 m².

Dans le sous-secteur Ap uniquement, l'emprise au sol totale des annexes, piscines exclues, ne peut excéder 30 m².

Le bassin de la piscine ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, les extensions des habitations existantes ou les équipements publics (en lien avec le cimetière),
- 11 mètres à l'égout pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) dans la limite de 15 mètres.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article A 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout 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.

La zone A est en tout ou partie située dans le périmètre de protection du Monument Historique de la Tour-Donjon sur la commune de Saint-Maime. Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitat et pour les logements des agriculteurs

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais de plus de 1,80 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les imitations de génoises préfabriquées sont interdites.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront métalliques (zinc, galvat). Les descentes d'eaux pluviales en plastique seront interdites.

Percements

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Les ouvertures en linteaux cintrés seront à éviter.

Les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable doit être taloché ou frotté fin. Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois et en aluminium peintes et non vernies.

Les menuiseries de type PVC seront à éviter, le cas échéant, elles seront obligatoirement colorées. Les menuiseries de type PVC de couleur blanche ou imitation bois sont interdites. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional. On préférera les volets à lames contrariées ou à cadres.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois, qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents. Les tonnelles-treilles métalliques et les pergolas bois sont autorisées.

Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Des éléments architecturaux ponctuels en bois peuvent être autorisés.

Clôtures

Sur les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages, les types de clôtures suivants peuvent être admis :

- Les clôtures constituées d'un dispositif ajouré sans aucun mur bahut ni élément maçonné à l'exception des longrines nécessaires à l'adaptation de la clôture à la topographie terrain, doublées ou non d'une haie vive ;
- Les murs bahuts de 50 centimètres surmontés d'un grillage ;
- Les haies vives.
- Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures mesureront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Aménagements ou accompagnements

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils devront être intégrés à la toiture et ne devront pas dépasser 25% du pan de toiture concerné. Les panneaux solaires sont en revanche interdits sur les bâtiments de patrimoine à protéger.

Ils sont également autorisés au sol, excepté en zone Ap, s'ils correspondent aux besoins de consommation domestique des occupants.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale.

Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Façades

Les enduits seront de finition gratté, frottassé ou projeté et de ton neutre (ton pierre, terre, gris).

Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants (le blanc et le noir sont proscrits).

Les ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les façades pourront être recouvertes :

- de tuiles rondes de type canal, romane ou similaire de tons nuancés ou vieillis,
- de bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants.

Les toits plats sont interdits.

Toute utilisation d'autres matériaux de couverture, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques seront intégrés ou posés sur la toiture des bâtiments d'exploitation.

Les volumes et toitures de ces bâtiments seront proportionnés aux activités agricoles hébergées dans les bâtiments et non aux seuls besoins de production d'énergie.

L'implantation de plusieurs unités de petites surfaces ainsi qu'un regroupement autour des bâtiments d'exploitation existant pour éviter le mitage de l'espace agricole doit être privilégié. En outre, le projet devra démontrer une intégration architecturale et paysagère à son environnement immédiat et lointain. Il est préconisé de respecter la courbe topographique en encourageant les constructions intégrées dans la pente et en adaptant la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faitage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Clôtures

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ne peuvent être constituées que par :

- Un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- Une haie vive.

■ Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Zone N

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de Dauphin à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Elle comprend :

- **Le sous-secteur Ni**, zone habitée en périphérie urbaine au sud du village, concernée par un risque inondation dû à la proximité du Largue, à préserver de toute nouvelle construction.
- **Le sous-secteur Np**, zone naturelle à préserver de toute nouvelle construction en raison de risques d'éboulements liés à la falaise ou de fragilités du secteur.
- **Le sous-secteur Ne**, correspondant aux zones naturelles à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux écologiques.
- **Le sous-secteur NI**, sous-secteur reconnaissant la vocation récréative et de loisirs de la zone et dans laquelle sont autorisées les constructions pour la création et l'évolution d'équipements sportifs.
- **Le sous-secteur Nc**, sous-secteur reconnaissant le cimetière communal existant au nord du village, et pour permettre son extension en continuité.
- **Le sous-secteur Nstep**, sous-secteur reconnaissant la station d'épuration existante.
- **Le sous-secteur Nti**, Secteur de Taille Et de Capacité Limitées reconnaissant le camping existant de l'Eau Vive, concerné par l'aléa inondation par débordement de la Laye.
- **Le sous-secteur Ng**, sous-secteur correspondant aux terrains compris dans les périmètres définis par les décrets du 27 mars 1973 relatif aux *Salinières de Provence*, du 23 mars 1993 et du 27 février 1995 relatifs à la société *Géosel* et du 24 mars 1993, autorisation renouvelée par décret du 3 juillet 2003, relatif à la société *Géométhane*.

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- **Des Espaces Boisés Classés**. Les EBC sont reportés au plan de zonage. Les prescriptions associées sont renseignées dans le paragraphe **D** des dispositions générales du règlement.
- **Les Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe **E** des dispositions générales du règlement.
- **Du patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou des sites naturels de caractère** (cf paragraphe **E** des dispositions générales du règlement du PLU).
- **Le risque inondation**. La commune est soumise au risque d'inondation par débordement de la Laye et du Largue (cf paragraphe **H** des dispositions générales du règlement du PLU pour connaître les prescriptions applicables).
- **Les périmètres de protection du captage Arnaud-Grand Près pour l'alimentation en eau potable** (cf paragraphe **L** des dispositions générales du règlement du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone N et les sous-secteurs Ni, Np, Ne, NI, Nc, Nstep, Nti, et Ng les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

■ Article N 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la zone N, excepté les sous-secteurs Ni, Np, Ne, NI, Nc, Nstep, Nti, et Ng, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, notamment :
 - les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leurs extensions,

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant) et leurs extensions, sous réserve que le logement, toutes extensions comprises, ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher.
Le logement devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation existant ou à créer, ou avec les bâtiments d'exploitation existants.
 - Les annexes du logement de l'exploitant.
- 2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
Les annexes des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - 3) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
 - 4) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), y compris soumises à autorisation, liées à une exploitation agricole.
 - 5) Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.
 - 6) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (hors centrales photovoltaïques), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - 7) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
 - 8) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
 - 9) Les infrastructures de transport.

Dans le sous-secteur Ni uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation nécessaires à la conservation des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- 2) Le rehaussement des habitations existantes afin de mettre en sécurité les biens et les personnes, sous conditions de ne pas créer d'emprise au sol ni de logement supplémentaire.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur Np uniquement, les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

Dans le sous-secteur Ne uniquement, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 2) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- 3) Les infrastructures de transport.

Dans le sous-secteur NI uniquement sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif se rapportant aux équipements publics sportifs et de loisirs.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 3) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur Nc uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif se rapportant au cimetière.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 3) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur Nstep uniquement, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de type station d'épuration des eaux usées, ainsi que les affouillements et exhaussements liés à son fonctionnement.

Dans le sous-secteur Nti uniquement sont autorisés sous conditions :

- 1) Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs à l'exclusion de toute construction permanente autre que des installations sanitaires.
- 2) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 3) Pour les constructions à vocation d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés :
 - Les travaux de confortement et d'entretien nécessaires à la conservation des constructions existantes, ainsi que les garages, les loggias et surfaces non closes dans une limite de 30 m² non renouvelable par habitation.
 - L'extension par surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur Ng uniquement, sont autorisés sous réserve du respect des secteurs de sensibilités paysagères :

- 1) Les installations nécessaires au stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et l'extension des bâtiments liés aux activités autorisées dans la zone.
- 2) Les installations nécessaires au stockage de gaz naturel et les installations liées à cette activité incluant les infrastructures de liaison de réseau et de transport du gaz naturel.
Ainsi que, l'extension des bâtiments liés aux activités autorisées dans la zone.
- 3) Les installations et travaux nécessaires aux activités de la société Salinières de Provence.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés aux aménagements autorisés dans chaque secteur.
- 5) Les constructions nécessaires aux équipements publics ne pourront être autorisées qu'à la condition que leur implantation soit indispensable dans la zone.
- 6) Les installations et ouvrages d'intérêt public, sous réserve d'une intégration suffisante.

Dans les zones identifiées au plan de zonage comme présentant un risque d'inondation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de répondre aux prescriptions liées au risque inondation édictées dans le paragraphe H des dispositions générales du PLU. Le risque inondation est matérialisé au niveau du plan de zonage (hauteur de crue et zone de risque rouge ou bleue).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales est interdit.

■ Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions et annexes doivent s'implanter à 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des chemins piétons publics.

Concernant les routes départementales RD5, RD16, RD316 et RD513, en dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres de l'axe.

Concernant la RD13 classée dans le réseau structurant, en dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions à vocation d'habitat devront respecter un recul minimal de 35 mètres de l'axe et de 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe M des dispositions générales du règlement du PLU)

Dans la zone N :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales et les annexes peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur Ng uniquement :

Tout ouvrage devra être situé à 2 mètres minimum des berges des ravins ou des rious.

Les constructions devront respecter un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N, les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ Article N 9 – Emprise au sol

Dans la zone N, incluant le sous-secteur Nt :

L'emprise au sol totale des annexes, piscines exclues, ne peut excéder 50 m².

Le bassin de la piscine ne peut excéder 50 m d'emprise au sol.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le sous-secteur Ng, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, incluant le sous-secteur Nt :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des habitations existantes.
- 11 mètres à l'égout pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) dans la limite de 15 mètres.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur Ng uniquement :

Les constructions et extensions autorisées dans la zone ne pourront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques des constructions et installations autorisées dans la zone ne pourront pas dépasser 10 mètres maximum, à l'exception de certains éléments techniques, type cheminée, qui ne pourront excéder 13 mètres maximum.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article N 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout 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.

La zone N est en tout ou partie située dans le périmètre du Monument Historique de la Tour-Donjon sur la commune de Saint-Maime. Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitat et pour les logements des agriculteurs

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais de plus de 1,80 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

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

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les imitations de génoises préfabriquées sont interdites.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront métalliques (zinc, galvat). Les descentes d'eaux pluviales en plastique seront interdites.

Percements

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Les ouvertures en linteaux cintrées seront à éviter.

Les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable doit être taloché ou frotté fin. Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois et en aluminium peintes et non vernies.

Les menuiseries de type PVC seront à éviter, le cas échéant, elles seront obligatoirement colorées. Les menuiseries de type PVC de couleur blanche ou imitation bois sont interdites. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional. On préférera les volets à lames contrariées ou à cadres.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Dans le sous-secteur Np

Afin de préserver l'harmonie des façades du centre ancien de Dauphin et ses abords immédiats, qu'il s'agisse de nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les menuiseries devront respecter les prescriptions suivantes :

- Sauf pour les ouvertures de type séchoir, les baies vitrées ou les ouvertures de petites dimensions, les menuiseries sont plus hautes que larges ou carrées et équipées de vitrages avec petit-bois traversants,
- Les menuiseries sont en bois sauf celles de baies vitrées qui pourront être métalliques,
- Les menuiseries en plastique, en matériaux synthétiques et/ou imitation bois sont interdites,
- Les châssis sont posés en retrait du nu de la façade, occupent la totalité de la baie et en suivant la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées,
- Les menuiseries seront peintes et non vernies, en utilisant des teintes traditionnelles sur la commune,

- Les coloris blancs, noirs et les teintes violentes sont proscrits. Les peintures utilisées seront mates.

Pour les volets, portes d'entrée, portes-fenêtres et porte des bâtiments annexes, sont autorisés :

- les volets bois sur cadre ou à lames contrariées,
- les portes d'entrée en bois ou métalliques,
- les portes de garage à habillage bois ou métalliques basculantes,
- les volets roulants métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel ils sont installés ni à leur environnement.

Les volets ainsi que les serrureries, ferronneries et peintures sont peints de couleur non blanches et d'aspect mate. Les couleurs violentes sont prohibées.

Les portes sectionnelles sont interdites.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois, qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents. Les tonnelles-treilles métalliques et les pergolas bois sont autorisées.

Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Des éléments architecturaux ponctuels en bois peuvent être autorisés.

Clôtures

Sur les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages, les types de clôtures suivants peuvent être admis :

- Les clôtures constituées d'un dispositif ajouré sans aucun mur bahut ni élément maçonné à l'exception des longrines nécessaires à l'adaptation de la clôture à la topographie terrain, doublées ou non d'une haie vive ;
- Les murs bahuts de 50 centimètres surmontés d'un grillage ;
- Les haies vives.
- Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures mesureront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Aménagements ou accompagnements

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils devront être intégrés à la toiture et ne devront pas dépasser 25% du pan de toiture concerné. Les panneaux solaires sont en revanche interdits sur les bâtiments de patrimoine à protéger.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale.

Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Façades

Les enduits seront de finition gratté, frottassé ou projeté et de ton neutre (ton pierre, terre, gris).

Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants (le blanc et le noir sont proscrits).

Les ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les façades pourront être recouvertes :

- de tuiles rondes de type canal, romane ou similaire de tons nuancés ou vieillis,
- de bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants,

Les toits plats sont interdits.

Toute utilisation d'autres matériaux de couverture, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits.

Energies nouvelles

Dans le site inscrit afin de ne pas lui porter atteinte et afin d'en conserver la qualité des paysages naturels qui le constituent sont autorisés

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture à condition qu'ils ne portent atteinte ni au site ni au bâtiment sur lequel leur installation est projetée.
- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le site et que leurs faces arrières ne soient pas visibles.

Dans le site inscrit, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et la qualité des paysages naturels remarquables sont interdits :

- Les aérogénérateurs domestiques,
- Le grand éolien.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques seront intégrés ou posés sur la toiture des bâtiments d'exploitation.

Les volumes et toitures de ces bâtiments seront proportionnés aux activités agricoles hébergées dans les bâtiments et non aux seuls besoins de production d'énergie.

L'implantation de plusieurs unités de petites surfaces ainsi qu'un regroupement autour des bâtiments d'exploitation existant pour éviter le mitage de l'espace agricole doit être privilégié. En outre, le projet devra démontrer une intégration architecturale et paysagère à son environnement immédiat et lointain. Il est préconisé de respecter la courbe topographique en encourageant les constructions intégrées dans la pente et en adaptant la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Clôtures

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ne peuvent être constituées que par :

- Un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- Une haie vive.

■ Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

Dans le sous-secteur Ng uniquement :

Le traitement des abords des cavités devra être particulièrement soigné afin de permettre une insertion paysagère.

Les abords des zones de stockage seront plantés d'essences locales qui seront autorisées sous forme de bosquets, en accompagnement des plantations existantes. Elles seront réalisées à proximité des installations ou en cas de contraintes de sécurité, dans des points plus éloignés, choisis de manière à atténuer l'impact visuel des ouvrages.

6. ANNEXES DU REGLEMENT

Éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Dispositions particulières relatives aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (hors élément n°22) :

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes:

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

Dispositions particulières relatives à l'élément de patrimoine n°22 :

Ce bâtiment ruiné fait partie du patrimoine rural et historique de la commune de Dauphin. Le présent règlement prévoit la possibilité d'engager des travaux permettant uniquement une conservation en l'état des vestiges actuels.

Dispositions particulières relatives aux éléments végétaux remarquables et aux plantations d'alignements remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tout individu du monde végétal identifié au titre du code de l'urbanisme abattu, après autorisation, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Localisation des éléments remarquables identifiés au plan graphique :

Historique :

- n°1 : Remparts du village historique



Commémoratif :

- n°2 : Monument aux Morts – parcelle A 1635



Religieux :

- n°3 : Eglise et son orgue – parcelle C 248



- n°4 : Chapelle d'Hubage (ch.de St Martin les Eaux) – parcelle B 14



- n°5 : Oratoire Saint Martin (au rond-point RD316) – parcelle ZB 106



- n°6 : Oratoire Notre Dame d'Hubage (RD5) – domaine public



- n°7 : Oratoire Saint Jean l'Evangeliste (carrefour ch. de St Jean et ch. des Cavaliers) – parcelle ZB 47



- n°8 : Oratoire Notre Dame de Lourdes (RD5) – parcelle ZD 22



- n°9 : Oratoire Saint Pierre – parcelle B 882

- n°10 : Lanterne des Morts (cimetière) – parcelle ZB 81



- n°11 : Croix du cimetière – parcelle ZB 81



- n°12 : Croix du Côlelet (monument aux Morts) – parcelle A 1635



- n°13 : Croix à restaurer (croisée du Grand Chemin et du portail Plench') – domaine public



Hydraulique :

- n°14 : Fontaine (bd du Nord) – domaine public



- n°15 : Fontaine (rue Scarpée) – domaine public



- n°16 : Lavoir – parcelle A 1635



- n°17 : Ancien puits communal (ch. de la Rencontre) – parcelle ZC 231



Patrimoine rural :

- n°18 : Ferme des Encontres – parcelle ZA 38



Domestique :

- n°19 : Eolienne (ch. de Biabaux) – parcelle ZB 51



Végétal :

- n°20 : Cèdre (cimetière) – parcelle ZB 81



- n°21 : Marronnier (pont rouge) – parcelle B 649



Vestiges :

- n°22 : moulin dit de Gontard sur la route du col de la Mort d'Imbert – parcelle B 383



Carte archéologique

L'extrait ci-après de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 4 mars 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Les prescriptions en matière d'archéologie sont détaillées dans le paragraphe F des dispositions générales.



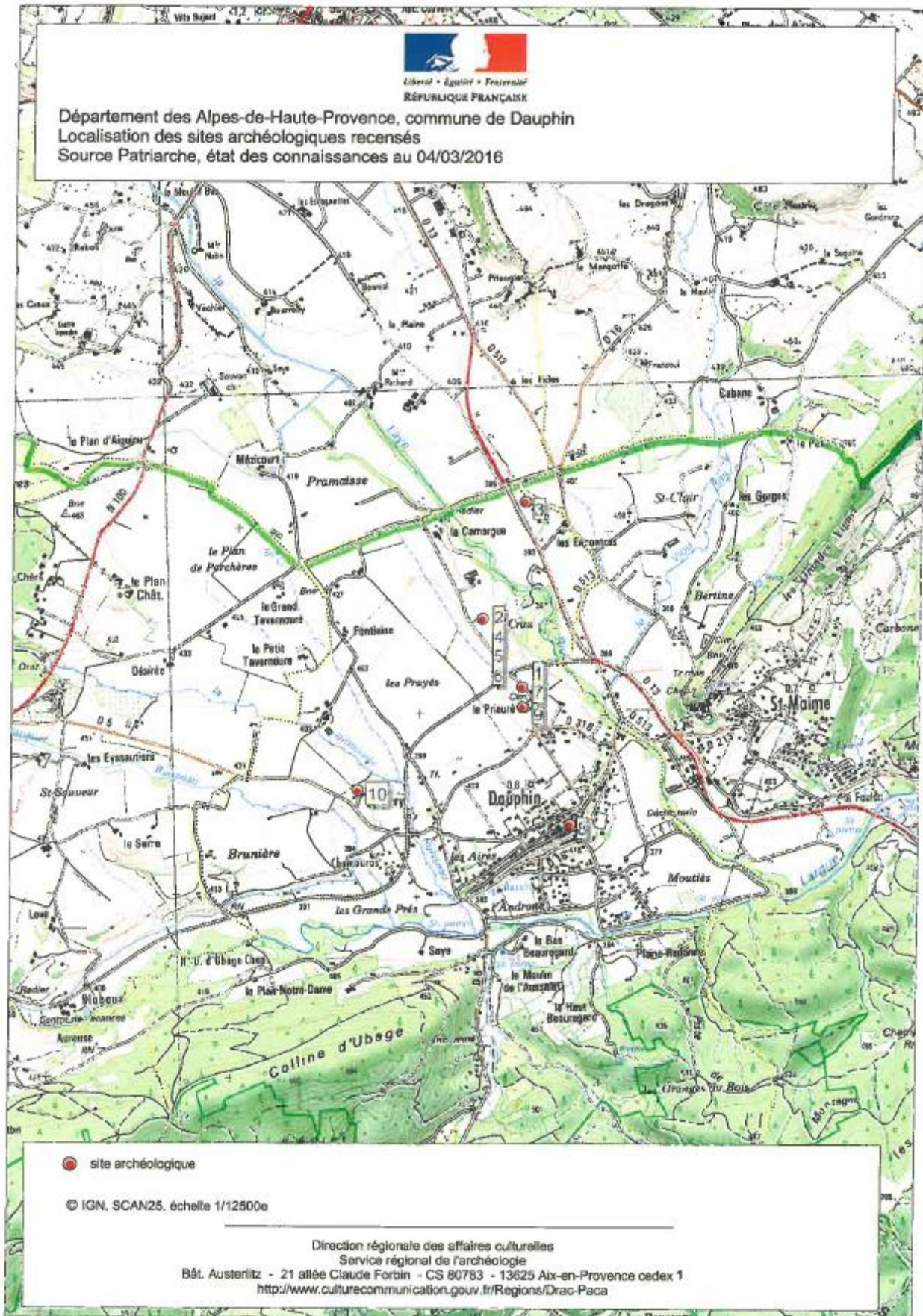
Entités archéologiques

Base archéologique nationale Patriarche

Dauphin (04)

Nombre d'entités : 10

Numéro	Identification
1	DAUPHIN / CHAMBERLAY // occupation / Epoque moderne
2	DAUPHIN / LA CRAU DE PARIS // occupation / Age du bronze - Age du fer
3	DAUPHIN / TRANCHEES DES ENCONTRES // occupation / Epoque indéterminée
4	DAUPHIN / LA CRAU DE PARIS // occupation / Moyen-âge
5	DAUPHIN / LA CRAU DE PARIS // Gallo-romain / mosaïque
6	DAUPHIN / LA CRAU DE PARIS // occupation / Paléolithique - Néolithique
7	DAUPHIN / CHAMBERLAY // occupation / Paléolithique - Néolithique
8	DAUPHIN / Eglise paroissiale / / église / Bas moyen-âge
9	DAUPHIN / Notre-Dame de Chamberlay / / prieuré / Moyen-âge classique - Epoque moderne
10	DAUPHIN / Bamery / / villa / Gallo-romain



Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle

Le code de l'urbanisme permet :

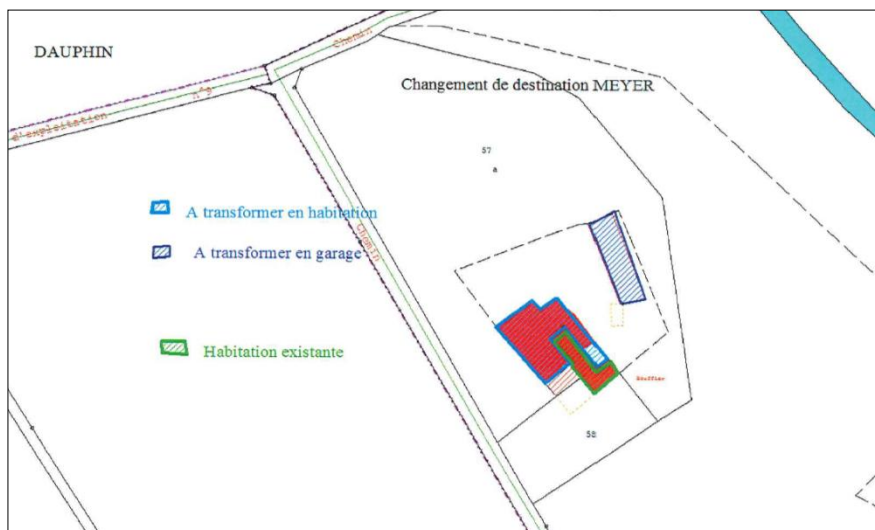
Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Propriété Meyer – parcelle ZA 57

L'exploitant agricole M. Meyer possède une exploitation localisée au nord de la commune de Dauphin au niveau du chemin de la Crau. Il souhaiterait pouvoir faire évoluer ses bâtiments techniques agricoles vers de l'habitat. Cette évolution n'aurait aucun impact sur la gestion de son exploitation.



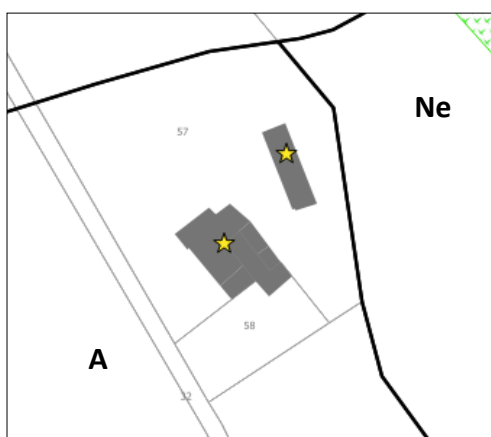
Le projet comprend :

- la transformation d'un ensemble de bâtiments agricoles en logements destinés à la location,
- la transformation d'un bâtiment agricole en annexe de l'habitation de type garage.

Les bâtiments identifiés font partie d'un ensemble bâti d'exploitation et sont regroupés voire accolés. L'ensemble bâti est localisé en bordure de parcelle et facilement accessible.

Le chemin d'accès à l'exploitation (chemin de la Crau) se situe à une trentaine de mètres de l'ensemble bâti.

Le bâtiment annexe représente 275 m² d'emprise au sol. L'ensemble des bâtiments accolés à l'habitation représentent quant à eux 490 m² d'emprise au sol.



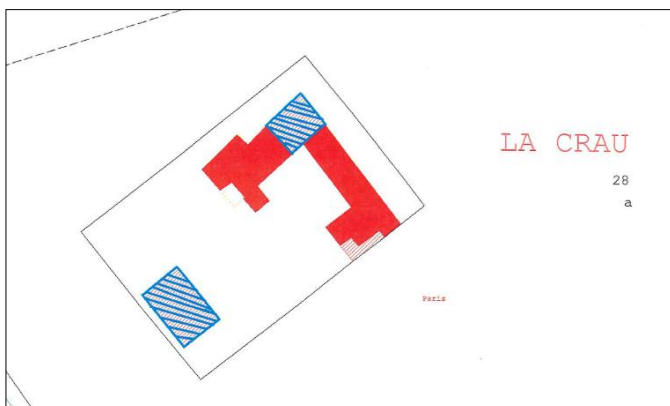
Le zonage du PLU identifie les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination.

Le changement de destination souhaité serait vers de l'habitat.

Les bâtiments se situent en zone A du PLU.

Propriété Cupillard – parcelle ZA 28

M. Cupillard possède une propriété localisée au nord de la commune de Dauphin au niveau du chemin de la Crau. Il souhaiterait pouvoir faire évoluer deux de ses anciens bâtiments techniques agricoles vers de l'hébergement touristique.



Les bâtiments identifiés font partie d'un ensemble bâti d'exploitation et sont regroupé voir accolés. L'ensemble bâti est localisé en bordure de parcelle et facilement accessible.

Le chemin d'accès à l'exploitation (chemin de la Crau) se situe à une quarantaine de mètres de l'ensemble bâti.

Les deux bâtiments représentent 90 m² et 150 m² (bâtiment annexe) d'emprise au sol.



Le zonage du PLU identifie les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination.

Le changement de destination souhaité serait vers de l'hébergement touristique.

Les bâtiments se situent en zone A du PLU.