

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Saint-Michel-l'Observatoire

TOME 5 REGLEMENT

Arrêt du PLU le : 30/10/2023

Approbation du PLU le : 28/04/2025

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Michel-l'Observatoire	
Nom du fichier	Règlement
Version	Version Approbation
Rédacteur	SIG
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

Sommaire

1. Dispositions générales	4	
2. Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	16	
Zone UA		17
Zone UB		27
Zone UE		37
Zone UX		45
3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	50	
Zone 1AUb		59
4. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	67	
Zone A		68
5. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	77	
Zone 1AUa		51
Zone N		78
6. Annexes du règlement	90	
Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver		91
Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle		110

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 Saint-Michel-l'Observatoire et de la commune annexe de Lincel.

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.

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

La zone UA correspond aux noyaux villageois de Saint-Michel-l'Observatoire et de Lincel. Il s'agit d'une zone de forte densité, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et regroupant les principaux équipements publics.

La zone UB correspond aux zones pavillonnaires denses situées en continuité des villages de Saint-Michel-l'Observatoire et de Lincel. Ces zones, desservies par le réseau public d'assainissement collectif présentent des enjeux de densification douce.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UBa**, correspondant aux extensions denses à l'est du village de Saint-Michel et à l'ouest du village de Lincel,
- **Le sous-secteur UBb**, correspondant aux quartiers moyennement denses de La Garenne, Sainte-Anne et Le Bastier, situés en continuité le long des axes de communication vers Banon à l'ouest, vers l'observatoire de Provence au nord et vers Mane au sud-est du village.
- **Le sous-secteur UBc**, qui correspond au quartier moins dense au Nord du village de Saint-Michel-l'Observatoire ainsi qu'au quartier moins dense au Nord du village de Lincel.

La zone UE correspond aux secteurs qui accueillent des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs et de loisirs, stationnement etc.).

La zone UX correspond à la zone artisanale de La Marceline, située au nord du village de Saint-Michel.

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

La zone 1AUa correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'équipements publics, ouvert à l'urbanisation, situé au en continuité du village de Saint-Michel-L'observatoire. L'urbanisation de la zone 1AUa est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUb correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat, ouvert à l'urbanisation, situé au sein du tissu pavillonnaire de Saint-Michel-L'observatoire. L'urbanisation de la zone 1AUb est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AU correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat, fermé à l'urbanisation, situé au sein du tissu pavillonnaire de Saint-Michel-L'observatoire. L'urbanisation de la zone 2AU est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une desserte suffisante en équipements et réseaux publics et à une modification/révision du PLU.

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

La zone A correspond aux 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 deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ap**, zone agricole présentant des enjeux paysagers.
- **Le sous-secteur Ae**, zone agricole présentant des enjeux écologiques et environnementaux.

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 Saint-Michel-l'Observatoire et de Lincel à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Elle comprend 7 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nc**, correspondant aux cimetières des villages de Saint Michel et de Lincel,
- **Le sous-secteur Nstep**, correspondant aux stations d'épuration des villages de Saint Michel et de Lincel,
- **Le sous-secteur No**, correspondant au site de l'Observatoire de Haute-Provence,
- **Le sous-secteur Ne**, zone naturelle présentant des enjeux écologiques et environnementaux à préserver de toute construction, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- **Le sous-secteur Nt**, correspondant au centre de vacances de Biabaux,
- **Les sous-secteurs Nutn1 et Nutn2**, correspondant au site de l'UTN du centre astronomique (Nutm1) et du camping naturel (Nutm2), dans l'objectif de permettre la réalisation du programme de l'UTN.

C - Organisation du règlement

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Organisations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

D - Destinations

Neuf destinations de constructions sont précisées dans l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt ;
- Construction et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

E - Les Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article RL.151-41 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.

F - 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 et II du titre Ier 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.

Afin de permettre l'entretien et la gestion des voies départementales, un recul de 10 mètres s'applique pour l'inscription des Espaces Boisés Classés depuis les abords des routes départementales.

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

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 en fonction des prescriptions détaillées ci-après.

Dispositions particulières relatives aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

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 éléments végétaux remarquables, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage, des arbres ponctuels ayant un intérêt patrimonial ou écologique. Ces 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 mines d'eaux et sources, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage des mines d'eaux et sources à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU. Ces sources d'eaux 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.

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 des zones humides de l'Atlas PACA présentes sur le territoire : la Rimourelle, le Répétier, le Lague, le Laye, les prairies de Mane-Dauphin et les tufs et frênaie de champ-Pourcel.

Dans ces périmètres, toutes les constructions et installations sont interdites de même que les dépôts et le stockage. Conformément à l'article R151-43 du Code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituent des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, elles sont constitutives des trames vertes et bleues sur le territoire, et doivent impérativement être conservées.

D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité, de les imperméabiliser et de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit. Seules sont autorisées des actions limitées pour le bon entretien des prairies humides, le bon écoulement des eaux et pour une utilisation raisonnée des terres agricoles. Sont également autorisées les actions pour l'entretien et la remise en état des cours d'eau, des zones humides et des continuités écologiques.

De plus, depuis les berges des cours d'eau (la Rimourelle, le Répétier), une marge de recul de 10 mètres minimum doit être respectée pour toutes les constructions ou installations.

H – Entités archéologiques

Ensemble du territoire communal

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).

Zones archéologiques de présomption

L'arrêté n°04192-2011 du préfet de région détermine des zones archéologiques de présomption. Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune ; ils permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones déterminées par l'arrêté. Leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation zones d'aménagement concertées soient transmis au préfet de région.

Sur la commune de Saint-Michel-l'Observatoire sont déterminées cinq zones géographiques.

L'arrêté et les cartographies des emprises de la zone de présomption de prescriptions archéologiques sont annexés au règlement.

I – Plan de Prévention des Risques Naturels - Argiles

La commune de Saint-Michel-l'Observatoire 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°2016-326-003 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.

J - Risques technologiques

La commune de Saint-Michel-l'Observatoire est concernée par le risque technologique lié à la conduite de transport de matières dangereuses Trans-éthylène,

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.

K - Réseau départemental

La commune de Saint-Michel-l'Observatoire est desservie par plusieurs routes départementales : la RD4100 (voie structurante), la RD5, la RD105, la RD205, la RD305 et la RD605.

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 :

- **RD4100** : 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 RD105, RD205, la RD305 et RD605 : 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 UBc), tout nouvel accès direct sur le réseau routier structurant et le changement de destination d'un accès existant ne sont pas autorisés. Cette disposition s'applique sur le réseau structurant en dehors des zones de bâti aggloméré.

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.

Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la « circulation routière ». L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

L- Captage pour l'alimentation en eau potable

Les données relatives à la protection des captages pour l'alimentation en eau potable seront ajoutées (demande ARS en cours).

Dans ces périmètres, les cimetières et carrières sont interdits.

Dans ces périmètres, doit être 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 – Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses en lien avec l'Observatoire de Haute-Provence et le centre d'astronomie de Saint-Michel l'Observatoire

L'Observatoire de Haute-Provence et le centre d'astronomie de Saint-Michel l'Observatoire sont inscrites dans la liste des périmètres des sites d'observation astronomique exceptionnels en application de l'article R.583-4 du code de l'Environnement. L'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances sonores s'applique sur un rayon de 10 km autour de ces deux sites.

Il convient de se référer aux articles 1 à 5 de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

N – Recommandations de l'Observatoire de Haute Provence en matière d'éclairage public et privé

Afin de limiter et de réduire les nuisances lumineuses liées à l'activité scientifique de l'Observatoire de Haute-Provence, les recommandations suivantes sont prescrites en matière d'éclairage public et privé :

1 - La puissance lumineuse doit être plafonnée

La densité surfacique de flux lumineux installé (lumens/mètre carré) est une allocation de lumière :

En lm/m ²	En agglomération	Hors agglomération
Eclairage extérieurs	< 35	< 25
Parcs de stationnement	< 25	< 20

Extrait de l'Art. 3-II-4° de l'arrêté du 27/12/2018

2 - Bonne géométrie des lampadaires

Aucunes lumières ne doivent être émises au-dessus de l'horizontale ULOR=0, cette règle est applicable pour les éclairages privés. Il faut que l'orientation de la lumière soit obligatoirement vers le bas. Il ne faut rien diffuser au-dessus de l'horizontale, ni vers le haut (effet important de diffusion de la lumière).

Un lampadaire de type lanterne avec ampoule dans capot abat-jour, sans vitre latérale. Sans émission vers le haut, ou horizontale, éblouissante.

3 - Couleur ambrée et technologie des lampes

La température de couleur doit être comprise entre 2200K et 1800K pour l'éclairage des rues. Des LED existent avec 1800, 2000, 2200K et des bonnes efficacités lumineuses (130->160 lm/W). Pour l'éclairage privé, la température de couleur ne peut en aucun cas dépasser 2700K.

4 - Adoption d'un horaire d'extinction ou de réduction de puissance

- Installation d'horloges astronomiques permettant d'allumer et d'éteindre aux horaires correspondant au crépuscule civil (soleil sous l'horizon) selon la saison
- Mise en place d'une forte réduction de puissance ou, mieux encore, d'une extinction totale ou partielle à partir de 23-24h
- Installation de détecteurs de présence permettant d'activer les éclairages uniquement lorsqu'il détecte la présence de personnes.

O - 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

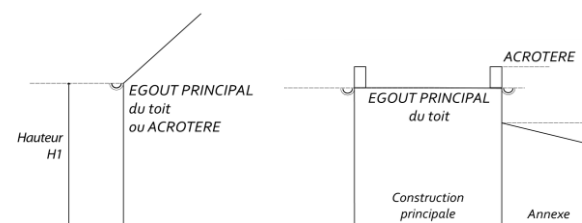
Aussi appelé « petit éolien », ce sont des dispositifs qui convertissent la force du vent en électricité, pour une puissance ne dépassant pas 25 kilowatt. L'électricité produite par ces dispositifs de faible puissance peut soit alimenter un besoin localisé, soit être vendue sur le réseau.

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.

Acrotère

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



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 avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis 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.

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.

D

Dépendance

L'emprise

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 marques 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 prospects 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 ou décaissé après 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 inconvénients 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. L'alignement des chemins privés est considéré comme une limite séparative.

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 lorsqu'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, 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, édités 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 démolé 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

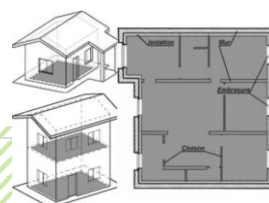
Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

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.



I

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.

Toiture plate

Toiture à pente très faible (entre 1 et 3%) qui n'est pas accessible.

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 aux noyaux villageois de Saint-Michel-l'Observatoire et de Lincel. Il s'agit d'une zone de forte densité, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et regroupant les principaux équipements publics.

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- **Des Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au **tome 6** du dossier de PLU.
- **Des 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 G des dispositions générales du règlement.

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 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 au commerce et à l'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Sont également interdits :

- Le grand éolien,
- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping et le caravanning,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les dépôts de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

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

Dans la zone UA, 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 200 m²,
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores et olfactives), que l'activité ne porte pas atteinte à l'aspect villageois et que la surface de plancher n'excède pas 200m². Dans la zone UA, sont également autorisés sous conditions :
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- Les déblais/remblais et affouillements/exhaussements sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 1.2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
- 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.

L'implantation du portail devra respecter, lorsque cela est possible, un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

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

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera goudronné sur les 5 premiers mètres ou aménagé avec un revêtement pérenne, non dégradable lors de fortes pluies.

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.

■ 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 eaux pluviales 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.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ces raccordements ne devront pas être apparents en façades.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique devront être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

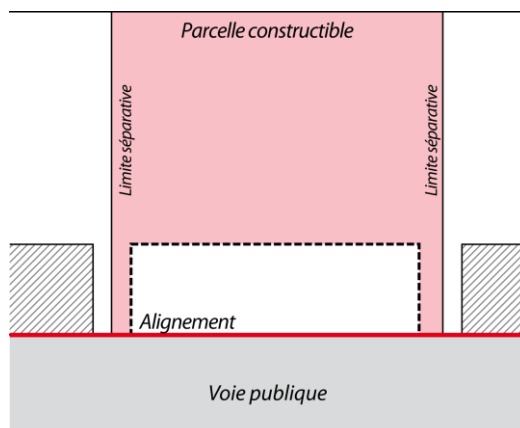
■ Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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 et annexes.



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

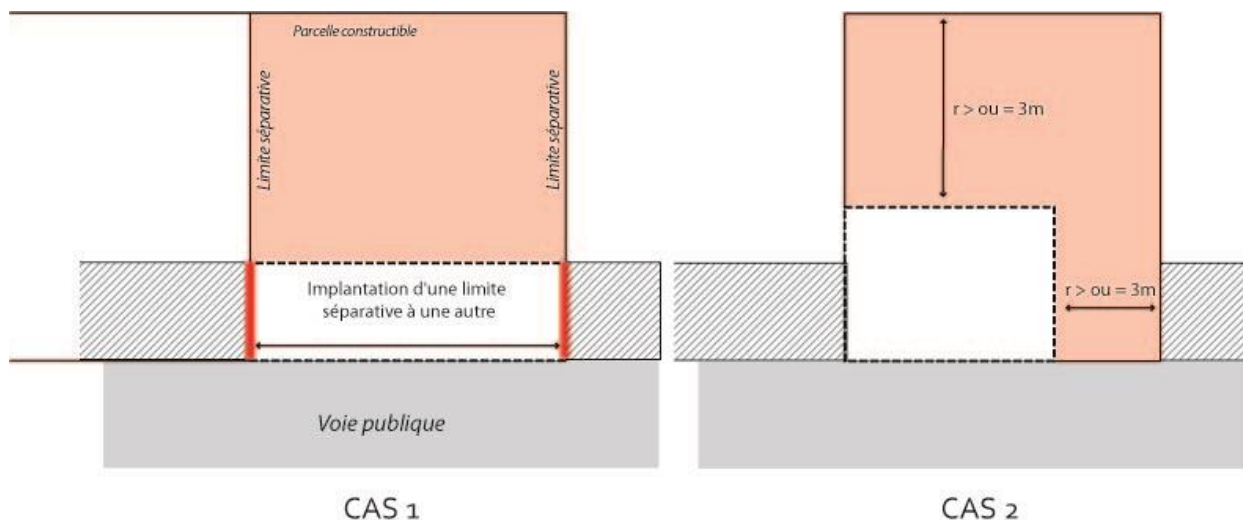
Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique des dispositions générales du règlement du PLU).

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

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

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

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



- **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**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100%.

- **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de la zone UA.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne soit porté atteinte ni aux monuments historiques ni à leurs abords et que les perspectives monumentales des centres anciens soient préservées.

- **Article UA 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. La configuration du bâti et de son ordonnancement doit respecter celui des constructions environnantes.

La totalité de la zone UA est située dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce périmètre, tous les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 sur avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique.

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

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 1,20 mètre sont interdits. Dans le cas de contraintes techniques, cette règle pourra être dérogée en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre. 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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les façades des constructions devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Dans le souci de préserver l'harmonie des couvertures dans le périmètre de protection des monuments historiques, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions suivantes :

- Couverture en tuiles en terre-cuite dont la typologie et la teinte devront s'accorder avec le bâtiment sur lequel elles seront posées,
- Pentes comprises entre 25% et 30%,
- Faîtage et rives bâtis au mortier,
- Sous-toiture non visible en rives et à l'égout,
- Débords de toitures choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débords sur chevrons ou quarts,
- Etanchéités (abergements, solins, etc.) en plomb ou en zinc.

Sont interdites les terrasses en toiture de type tropézienne.

Sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas être accessibles et d'être recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.

En cas de nécessité technique justifiée (restauration d'une couverture de typologie contemporaine existante, d'extension modérée d'une couverture existante), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne sont pas accolées entre elles. Elles seront de type tabatière avec un meneau central et leurs dimensions ne dépassent pas 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur.

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

Ces menuiseries sont en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb ou en zinc aura une épaisseur limitée à 15 cm.

Ces menuiseries ne sont équipées ni de volet roulant ni de store extérieurs ni de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de stores ou de volets intérieurs, la teinte de ces derniers sera en harmonie avec celle du revêtement de la toiture.

Terrasses couvertes

Ces terrasses n'étant pas closes, elles seront dotées d'une couverture constituée de tuiles canal de terre-cuite posées courant/couvert sans sous-toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement conservés, restaurés ou restitués.

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement conservés (restaurés ou restitués).

Les ouvertures en linteaux cintrés seront à éviter.

Traitement des façades

Les revêtements de bois, de faïence ou en matière synthétique sont prohibés.

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 frotassé 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, frotassé 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.

Pour les modénatures (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle), on utilisera des teintes à choisir dans la gamme des ocres ou en blanc cassé.

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. Le traitement des façades sera généralement analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries en métal (aluminium ou acier) peintes peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans leur environnement et ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel leur installation est projetée.

Les menuiseries de type PVC et imitation bois sont interdites ainsi que les volets roulants.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets, les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional sont interdits. Les volets à lames contrariées ou à cadres sont recommandés.

Les portes d'entrées et de garages seront de préférence en bois.

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

Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine. Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et sont homogènes aux étages d'une même façade.

Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.

Les châssis sont posés en retrait du nu de façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées. Ils sont équipés de vitrages avec petits bois traversants.

Seuls sont autorisés :

- Les volets bois sur cadre ou de type dauphinois,
- Les volets bois provençaux (à lames contrariées),
- Les portes d'entrée 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 atteinte ni à leur environnement ni au bâtiment sur lequel leur installation est envisagée.

Détails architecturaux

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

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.

Seuls les solins en zinc ou en plomb sont autorisés.

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 sont interdits.

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.

Clôtures

La construction d'une clôture devra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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.

Pour les clôtures, sont autorisés :

- Les murs bahuts de 50 à 100 centimètres, enduits, surmontés d'une grille à barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- Les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles ou édifiés en pierres sèches, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- 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, perforations en bas des murs et murets).

Les clôtures végétalisées ou les haies plantées seront exclusivement constituées d'essences locales.

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.

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 la hauteur de la clôture.

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 autres seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Les murs de soutènements seront traités en maçonnerie à pierres vues ou enduits.

Dans le cas d'un enduit, ce dernier sera dans des teintes ocre beige soutenue de façon à favoriser l'insertion dudit mur dans son environnement.

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.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine ou devanture sans nuire à la perception de la façade.

Les rideaux roulants métalliques peuvent être autorisés, de couleur non blanche et non brillante.

Les couleurs sont en harmonie avec le reste de la façade.

Concernant les bâches et stores, le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture est intégré dans la composition de la façade.

Les enseignes devront faire l'objet d'une déclaration préalable en respectant le règlement local de publicité.

Energies nouvelles

Dans la zone UA où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures en tuiles de terre-cuite qui constituent l'une des caractéristiques patrimoniales des centres anciens sont interdits :

- les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques,
- les aérogénérateurs (éoliennes).

Autres

Autant que possible, les descentes d'eau pluviale seront dissimulées. Les gouttières et descentes sont à réaliser en zinc ou en cuivre. Les pieds de descente sont à réaliser en fonte.

La pose d'éléments extérieurs tels que climatiseurs, pompe à chaleur, ventilateur, etc. peut être autorisée en pieds de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie, métal ou bois à peindre.

L'implantation de paratonnerre, antenne parabolique, antenne satellite, antenne de type râteau doit faire l'objet d'une autorisation.

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

Sur les façades donnant sur l'espace public, les boîtiers, les coffrets techniques et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants mais encastrés et inscrit dans la composition de l'immeuble.

Les réseaux sont intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible, dans la mesure où il n'existe pas de réseaux souterrains ou gainés en attente en pied de façade.

■ Article UA 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.

Dans la zone UA :

Pour les constructions à destination d'habitat, si les caractéristiques techniques le permettent, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.

Pour les autres constructions (restaurant, bureaux, artisanat, commerces), il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement (justificatif à fournir à la collectivité),
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin du premier de 300 mètres (justificatif à fournir à la collectivité).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour 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.

■ Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les abords d'une construction constituent son écrin. Un soin tout particulier devra être apporté à l'aménagement de ces espaces. On évitera toute artificialisation des sols en employant des matériaux et des teintes tranchant sur le contexte et sans rapport avec le village.

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

Les plantations seront exclusivement constituées d'essences locales et les plantes allergènes évitées.

Les arbres de hautes tiges devront être maintenus ou remplacés.

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

Zone UB

La zone UB correspond aux zones pavillonnaires en continuité des villages de Saint-Michel-l'Observatoire et de Lincel. Ces zones, desservies par le réseau public d'assainissement collectif présentent des enjeux de densification douce.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UBa**, correspondant aux extensions denses à l'est du village de Saint-Michel et à l'ouest du village de Lincel,
- **Le sous-secteur UBb**, correspondant aux quartiers moyennement denses de La Garenne, Sainte-Anne et Bastier, situés en continuité le long des axes de communication vers Banon à l'ouest, vers l'observatoire de Provence au nord et vers Mane au sud-est du village.
- **Le sous-secteur UBc**, qui correspond au quartier moins dense au Nord du village de Saint-Michel-l'Observatoire ainsi qu'au quartier moins dense au Nord du village de Lincel.

La zone UB est en tout ou partie concerné par :

- **Des Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des 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 G des dispositions générales du règlement.

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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

■ Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 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 au commerce,
- Les hébergements hôteliers.

Sont également interdits :

- Le grand éolien,
- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping et le caravanning,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les dépôts de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

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

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores et olfactives), que la construction ne porte pas atteinte à l'aspect villageois et que la surface de plancher n'excède pas 100m².

Sont également autorisés sous conditions :

- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- Les déblais/remblais et affouillements/exhaussements sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 1.2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- L'aménagement et la restauration des bâtiments existants autres que ceux dont la création est admise, à condition que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place, que la destination soit compatible avec l'habitat, qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques,

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.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

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.

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera goudronné sur les 5 premiers mètres ou aménagé avec un revêtement pérenne, non dégradable lors de fortes pluies.

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 et des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol, intégré à la construction ou en surface (bassin, noues...).

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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera, de préférence, goudronné sur les 5 premiers mètres.

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.

■ Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

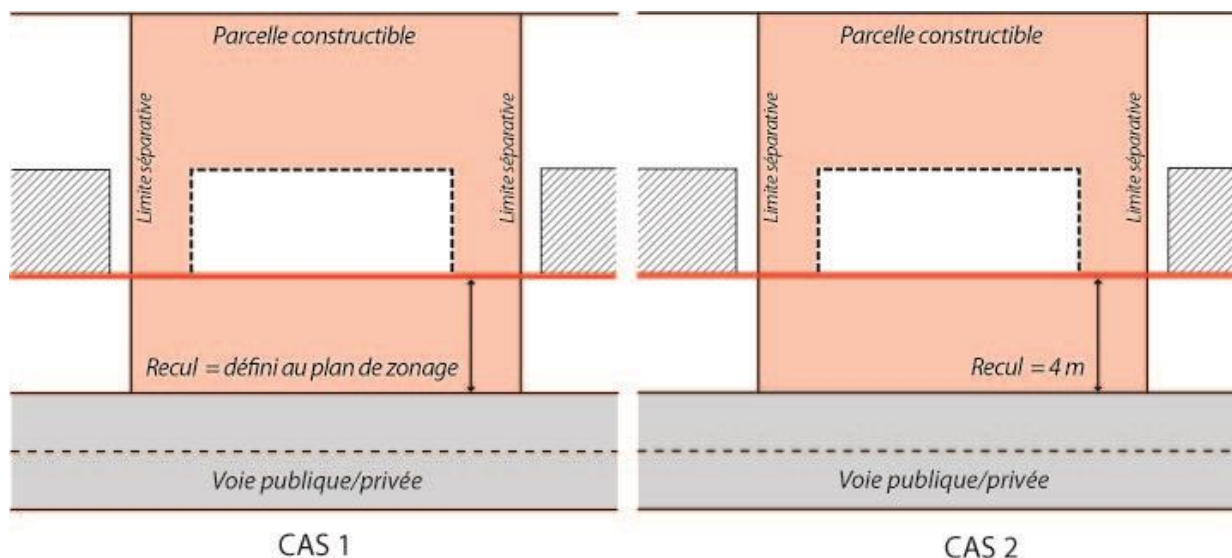
■ Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et annexes doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions du paragraphe ne sont pas applicables pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

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.

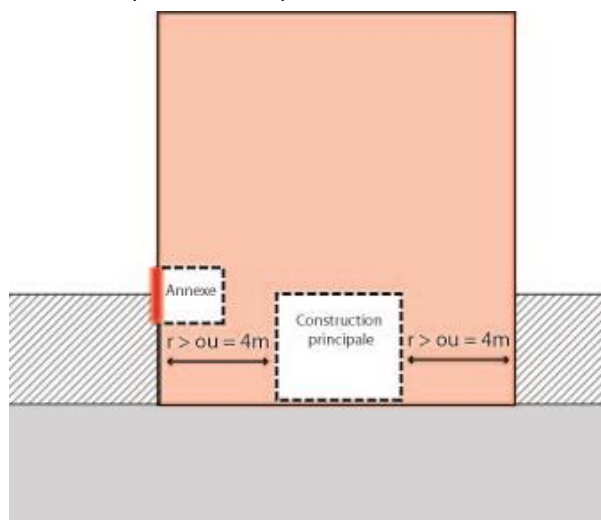
Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

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

Les constructions principales doivent s’implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives.



Dans le sous-secteur UBa, UBb et UBc, cette règle ne s’applique pas pour les annexes des constructions principales, de moins de 3.5 mètres à l’égout et 5 mètres de hauteur au faîtage, qui peuvent être implantées en limite séparative.

L’implantation des piscines n’est pas règlementée.

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 coté

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**

Dans le sous-secteur UBa, UBb et UBc, les constructions sur une même parcelle pourront être contiguës ou respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

■ **Article UB 9 – Emprise au sol**

Dans le sous-secteur UBa :

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

Dans le sous-secteur UBb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UBc :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% 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-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

■ Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

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

■ Article UB 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. La zone UB est située en tout ou partie dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans le périmètre de monument historique, tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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 sur avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique.

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

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 1,20 mètre sont interdits. Dans le cas de contraintes techniques, cette règle pourra être dérogée en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre. 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

Les faîtages des constructions devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers 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 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 plates (non accessibles) pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral non brillant et ne tranchant pas avec le contexte.

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 ou de corniches.

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.

Dans le périmètre des monuments historiques :

- Le faitage et les rives seront bâtis au mortier,
- La sous-toiture ne sera visible ni en rives ni à l'égout.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne sont pas accolées entre elles. Elles seront de type tabatière avec un meneau central et leurs dimensions ne dépassent pas 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur.

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

Ces menuiseries sont en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb ou en zinc aura une épaisseur limitée à 15 cm.

Ces menuiseries ne sont équipées ni de volet roulant ni de store extérieurs ni de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de stores ou de volets intérieurs, la teinte de ces derniers sera en harmonie avec celle du revêtement de la toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

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.

Sur les constructions existantes, 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 hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frottassé. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Une palette de couleur réalisée par le Parc Naturel Régional du Luberon est disponible en Mairie.

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

Dans le périmètre des monuments historiques, les parements bois en façade ne sont pas autorisés.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. Les menuiseries en aluminium et acier peintes sont autorisées. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries de type PVC et imitation bois sont interdites.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Les portes d'entrées et de garages seront de préférence en bois.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Les tons mats 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 parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Seuls les solins en zinc ou en plomb sont autorisés.

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 sont interdits.

Seules les terrasses couvertes en tuiles de terre-cuite sans sous-toiture sont autorisées. Les arcs seront interdits sur les auvents. Les tonnelles-treilles métalliques et les pergolas bois sont autorisées.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

La construction d'une clôture devra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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.

Pour les clôtures en limites séparatives et le long des voies publiques, sont autorisés :

- les murs bahuts de 60 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,20 centimètre de hauteur maximum,
- les clôtures végétalisées,

Pour les clôtures le long des voies publiques uniquement, sont autorisés les murs qui auront une hauteur maximum de 1,80 mètre et qui seront édifiés en pierres sèches ou enduits. Sont également autorisées, les clôtures grillagées de 1,80m doublées d'une haie vive.

Les clôtures végétalisées ou les haies plantées seront exclusivement constituées d'essences locales.

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

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 murs de soutènements seront traités en maçonnerie à pierres vues ou enduits.

Dans le cas d'un enduit, ce dernier sera dans des teintes ocre beige soutenue de façon à favoriser l'insertion dudit mur dans son environnement.

Les citernes de combustible ou autres 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 à condition qu'ils ne portent atteinte ni aux monuments historiques ni à leurs abords. Ces panneaux ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de la même teinte que les tuiles en terre-cuite constituant les toitures. Les panneaux noirs ou blancs sont prohibés. Les panneaux seront en priorité installés sur des bâtiments secondaires ne comportant qu'un rez-de-chaussée comme les garages.

La pose de panneaux au sol est également envisageable. Adossés à une haie ou un mur, ces panneaux ne doivent pas porter atteinte aux monuments historiques et leurs abords et ne pas être visibles depuis la voie publique.

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, et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. L'aérogénérateur devra être non visible depuis l'espace public.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les aérogénérateurs sont prohibés car, en raison de leur typologie industrielle, ils sont de nature à leur porter atteinte et ne permettent pas la préservation des perspectives monumentales de leurs abords.

■ Article UB 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 2 places par logement.

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.

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 doivent accueillir 1 emplacement par logement de moins de 50m² et 2 emplacements par logements de plus de 50m². Pour les bâtiments neufs 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 UB 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 50% 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.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés à raison d'un arbre pour 100m².

Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

Les arbres de hautes tiges devront être maintenus ou remplacés.

Dans le sous-secteur UBa, UBb et UBc, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs qui accueillent des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs et de loisirs, stationnement etc.).

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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

■ Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2 sont interdites.

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

Les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- 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 UE 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.

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera goudronné sur les 5 premiers mètres ou aménagé avec un revêtement pérenne, non dégradable lors de fortes pluies.

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 UE 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

Les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction ou en aérien.

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 après rétention. 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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

4 - Réseaux divers

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

■ Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

■ Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

■ Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

■ Article UE 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. La configuration du bâti et de son ordonnancement doit respecter celui des constructions environnantes.

La quasi-totalité de la zone UE est située dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce périmètre, tous les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 sur avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique.

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

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 1,20 mètre sont interdits. Dans le cas de contraintes techniques, cette règle pourra être dérogée en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre. 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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages des constructions devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Dans le souci de préserver l'harmonie des couvertures dans le périmètre de protection des monuments historiques, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions suivantes :

- Couverture en tuiles en terre-cuite dont la typologie et la teinte devront s'accorder avec le bâtiment sur lequel elles seront posées,
- Pentes comprises entre 25% et 30%,
- Faîtage et rives bâtis au mortier,
- Sous-toiture non visible en rives et à l'égout,
- Débords de toitures choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débords sur chevrons ou quartons,
- Etanchéités (abergements, solins, etc.) en plomb ou en zinc.

Sont interdites les terrasses en toiture de type tropézienne.

Sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas être les accessibles et d'être recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.

En cas de nécessité technique justifiée (restauration d'une couverture de typologie contemporaine existante, d'extension modérée d'une couverture existante), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne sont pas accolées entre elles. Elles seront de type tabatière avec un meneau central et leurs dimensions ne dépassent pas 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur.

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

Ces menuiseries sont en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb ou en zinc aura une épaisseur limitée à 15 cm.

Ces menuiseries ne sont équipées ni de volet roulant ni de store extérieurs ni de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de stores ou de volets intérieurs, la teinte de ces derniers sera en harmonie avec celle du revêtement de la toiture.

Terrasses couvertes

Ces terrasses n'étant pas closes, elles seront dotées d'une couverture constituée de tuiles canal de terre-cuite posées courant/couvert sans sous-toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement conservés, restaurés ou restitués.

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement conservés (restaurés ou restitués).

Les ouvertures en linteaux cintrées seront à éviter.

Traitement des façades

Les revêtements de bois, de faïence ou en matière synthétique sont prohibés.

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.

Pour les modénatures (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle), on utilisera des teintes à choisir dans la gamme des ocres ou en blanc cassé.

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. Le traitement des façades sera généralement analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries en métal (aluminium ou acier) peintes peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans leur environnement et ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel leur installation est projetée.

Les menuiseries de type PVC et imitation bois sont interdites ainsi que les volets roulants.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets, les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional sont interdits. Les volets à lames contrariées ou à cadres sont recommandés.

Les portes d'entrées et de garages seront de préférence en bois.

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

Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine. Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et sont homogènes aux étages d'une même façade.

Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.

- Les châssis sont posés en retrait du nu de façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées. Ils sont équipés de vitrages avec petits bois traversants.

Seuls sont autorisés :

- Les volets bois sur cadre ou de type dauphinois,
- Les volets bois provençaux (à lames contrariées),
- Les portes d'entrée 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 atteinte ni à leur environnement ni au bâtiment sur lequel leur installation est envisagée.

Détails architecturaux

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

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.

Seuls les solins en zinc ou en plomb sont autorisés.

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 sont interdits.

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.

Clôtures

La construction d'une clôture devra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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.

Pour les clôtures, sont autorisés :

- Les murs bahuts de 50 à 100 centimètres, enduits, surmontés d'une grille à barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- Les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles ou édifiés en pierres sèches, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- 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, perforations en bas des murs et murets).

Les clôtures végétalisées ou les haies plantées seront exclusivement constituées d'essences locales.

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.

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 la hauteur de la clôture.

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 autres seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Les murs de soutènements seront traités en maçonnerie à pierres vues ou enduits.

Dans le cas d'un enduit, ce dernier sera dans des teintes ocre beige soutenue de façon à favoriser l'insertion dudit mur dans son environnement.

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.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine ou devanture sans nuire à la perception de la façade.

Les rideaux roulants métalliques peuvent être autorisés, de couleur non blanche et non brillante.

Les couleurs sont en harmonie avec le reste de la façade.

Concernant les bâches et stores, le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture est intégré dans la composition de la façade.

Les enseignes devront faire l'objet d'une déclaration préalable en respectant le règlement local de publicité.

Energies nouvelles

Dans la zone UA où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures en tuiles de terre-cuite qui constituent l'une des caractéristiques patrimoniales des centres anciens sont interdits :

- les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques,
- les aérogénérateurs (éoliennes).

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 et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. L'aérogénérateur devra être non visible depuis l'espace public.

Autres

Autant que possible, les descentes d'eau pluviale seront dissimulées. Les gouttières et descentes sont à réaliser en zinc ou en cuivre. Les pieds de descente sont à réaliser en fonte.

La pose d'éléments extérieurs tels que climatiseurs, pompe à chaleur, ventilateur, etc. peut être autorisée en pieds de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie, métal ou bois à peindre.

L'implantation de paratonnerre, antenne parabolique, antenne satellite, antenne de type râteau doit faire l'objet d'une autorisation.

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

Sur les façades donnant sur l'espace public, les boîtiers, les coffrets techniques et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants mais encastrés et inscrit dans la composition de l'immeuble.

Les réseaux sont intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible, dans la mesure où il n'existe pas de réseaux souterrains ou gainés en attente en pied de façade.

■ Article UE 12 – Stationnement

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

■ Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone UE, les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

Zone UX

La zone UX correspond à la zone artisanale de La Marceline, située au nord du village de Saint-Michel.

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

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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

■ Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles citées en article 2.

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

Les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques et nuisances compatibles avec la vocation de la zone.
- Les déblais/remblais et affouillements/exhaussements sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 1.5 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- 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 UX 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.

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera goudronné sur les 10 premiers mètres ou aménagé avec un revêtement pérenne, non dégradable lors de fortes pluies.

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 UX 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

Les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction ou en aérien.

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 après rétention. 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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

4 - Réseaux divers

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

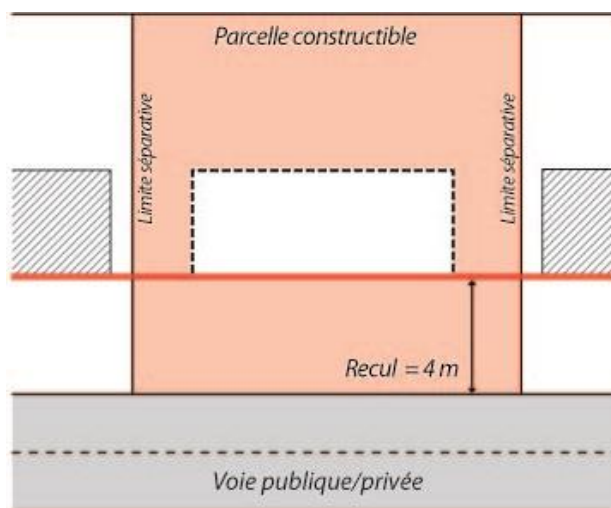
■ Article UX 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en respectant un recul de 15 mètres minimums pour les constructions et annexes aux abords de la RD305.



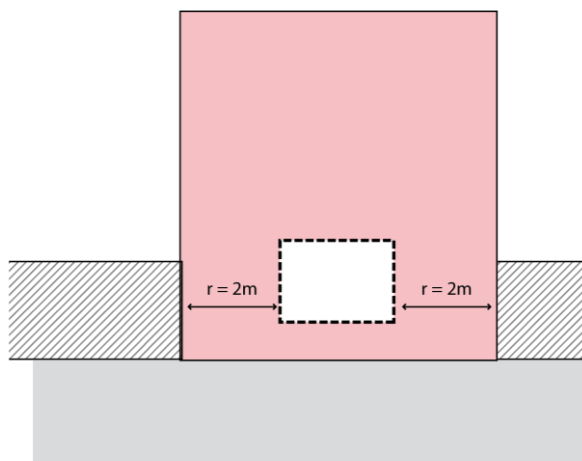
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

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

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

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

Les constructions principales et les annexes doivent être édifiées en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.



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

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

Non réglementé.

■ **Article UX 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions et des annexes est fixée à 60% de l'unité foncière.

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

■ **Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage des constructions et être non visible depuis la voie publique.

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

■ **Article UX 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.

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

La construction d'une clôture pourra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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.

Pour les clôtures, sont autorisés :

- Les murs bahuts enduits de 60 centimètres, surélevés d'un grillage métallique gris, simple torsion, doublée d'une haie vive d'essences régionales variées. La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les grillages métalliques gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètres et qui devront être entretenues,

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Il devra respecter la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

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

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 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.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où elles ne nuisent pas à la perception générale. Elles sont recouvertes de matériaux ne tranchant pas sur le contexte, ne présentant aucune brillance, ou sont végétalisées.

Energies nouvelles

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

En raison de l'implantation du secteur, toute construction d'aérogénérateur qu'il soit domestique ou relevant du grand éolien est proscrite.

Autres

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

Les aires de stockage sont masquées par une haie vive de végétaux à feuillage persistant de 2 m à 2,5 m. Les aires de stockage ne devront pas être visible depuis l'espace public.

Les enseignes devront faire l'objet d'une déclaration préalable en respectant le règlement local de publicité.

■ Article UX 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.

Le nombre de places de stationnement à prévoir en fonction des destinations prévus sont les suivants :

- Bureaux et commerces : 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher créés.
- Artisanat : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher créés.
- Entrepôt : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher créés.

■ Article UX 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés à raison d'un arbre à haute tige pour 200m² de surface de stationnement créés.

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.

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 1AUa

La zone **1AUa** correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif, ouvert à l'urbanisation, situé au en continuité du village de Saint-Michel-L'observatoire. L'urbanisation de la zone 1AUa est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUa 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 E des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au **tome 6** du dossier de PLU.
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se conférer au **tome 3 du PLU**).

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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

■ Article 1AUa 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 1AUa 2.

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

L'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- La réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et d'habitat, respectant le phasage inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont également autorisées sous conditions :

- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- Les déblais/remblais et affouillements/exhaussements sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- L'aménagement et la restauration des bâtiments existants autres que ceux dont la création est admise, à condition que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place, que la destination soit compatible avec l'habitat, qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUa 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.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

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

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera goudronné sur les 5 premiers mètres ou aménagé en revêtement pérenne, non dégradable en cas de fortes pluies.

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.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article 1AUa 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

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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

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.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, fibre...) 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, les promoteurs et les porteurs de projets.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique doivent être insérés dans l'architecture des bâtiments supports.

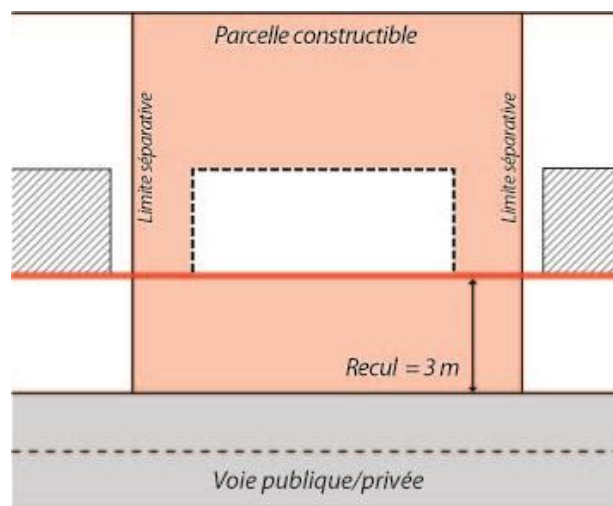
■ Article 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions et les annexes 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.

Les dispositions du paragraphe ne sont pas applicables pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.



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

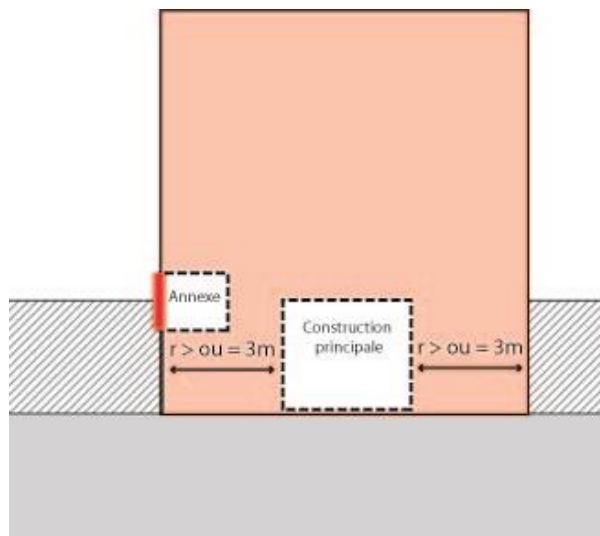
Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes des constructions principales, de moins de 3,5 mètres à l'égout et 5 mètres de hauteur au faîtage, qui peuvent être implantées en limite séparative.



L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

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

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

Les constructions sur une même parcelle pourront être contiguës ou respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

■ Article 1AUa 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale 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-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

■ Article 1AUa 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

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

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

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne soit porté atteinte ni aux monuments historiques ni à leurs abords et que les perspectives monumentales des centres anciens soient préservées

■ Article 1AUa 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.

La quasi-totalité de la zone 1AUa est située dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce périmètre, tous les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 1,20 mètre sont interdits. Dans le cas de contraintes techniques, cette règle pourra être dérogée en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre. 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

Les faîtages des constructions devront généralement être parallèles aux courbes de niveau. On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers etc.).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction 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 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 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.

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

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.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne sont pas accolées entre elles. Elles seront de type tabatière avec un meneau central et leurs dimensions ne dépassent pas 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur.

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

Ces menuiseries sont en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb ou en zinc aura une épaisseur limitée à 15 cm.

Ces menuiseries ne sont équipées ni de volet roulant ni de store extérieurs ni de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de stores ou de volets intérieurs, la teinte de ces derniers sera en harmonie avec celle du revêtement de la toiture.

Terrasses couvertes

Ces terrasses n'étant pas closes, elles seront dotées d'une couverture constituée de tuiles canal de terre-cuite posées courant/couvert sans sous-toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement, conservés, restaurés ou restitués.

Les ouvertures en linteaux cintrées sont à éviter, elles sont réservées au marquage d'une entrée.

Traitement des façades

Les revêtements de bois, de faïence ou en matière synthétique sont prohibés. Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frottassé. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Une palette de couleur réalisée par le PNR du Luberon est disponible en commune.

Pour les modénatures (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle), on utilisera des teintes à choisir dans la gamme des ocres ou en blanc cassé.

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. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries en métal (aluminium ou acier) peintes peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans leur environnement et ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel leur installation est projetée.

Les menuiseries de type PVC sont interdites.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets, les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional sont interdits. Les volets devront obligatoirement être en bois. On préférera les volets à lames contrariées ou à cadres.

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

Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine. Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble, elles sont homogènes aux étages d'une même façade. Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.

Les châssis sont posés en retrait du nu de façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées. Ils sont équipés de vitrages avec petits bois traversants.

Seuls sont autorisés :

- Les volets bois sur cadre ou de type dauphinois,
- Les volets bois provençaux (à lames contrariées),
- Les portes d'entrée 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 atteinte ni à leur environnement ni au bâtiment sur lequel leur installation est envisagée.

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 parallépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Seuls les solins en zinc ou en plomb sont autorisés.

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 sont interdits.

Les auvents en tuiles donnant sur l'entrée 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

La construction d'une clôture devra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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 publique,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Pour les clôtures en limites séparatives et le long des voies publiques, sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'une grille de 1,30 centimètre de hauteur maximum et doublé d'une haie vive d'essences locales variées,
- les clôtures végétalisées,

Pour les clôtures le long des voies publiques uniquement, sont autorisés les murs qui auront une hauteur maximum de 1,80 mètre et qui seront édifiés en pierres sèches ou enduits.

Les clôtures végétalisées ou les haies plantées seront exclusivement constituées d'essences locales.

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

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 murs de soutènements seront traités en maçonnerie à pierres vues ou enduits. Dans le cas d'un enduit, ce dernier sera de teinte ocre beige soutenue de façon à favoriser l'insertion dudit mur dans son environnement.

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

Dans la zone UA où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures en tuiles de terre-cuite qui constituent l'une des caractéristiques patrimoniales des centres anciens sont interdits :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques,
- Les aérogénérateurs (éoliennes).

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale, qu'ils ne soient pas visible depuis la voie publique et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage.

■ Article 1AUa 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.

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, 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.

■ Article 1AUa 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 30% 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.

Les abords d'une construction constituent son écrin. Un soin tout particulier devra être apporté à l'aménagement de ces espaces. On évitera toute artificialisation des sols en employant de matériaux et de teinte tranchant sur le contexte et sans rapport avec le village. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés à raison d'un arbre à haute tige pour 100m².

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés. Les plantations seront exclusivement constituées d'essences locales et les plantes allergènes évitées.

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

Zone 1AUb

La zone **1AUb** correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat, ouvert à l'urbanisation, situé au sein du tissu pavillonnaire dans le quartier Pourra de Saint-Michel-L'observatoire. L'urbanisation de la zone 1AUb est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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

■ Article 1AUb 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 1AUb 2.

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

L'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- La réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat (pouvant comporter des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat),
- Une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont également autorisées sous conditions :

- Les parcs de stationnement.
- Les déblais/remblais et affouillements/exhaussements sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- L'aménagement et la restauration des bâtiments existants autres que ceux dont la création est admise, à condition que le bâtiment ait son ossature principale et sa couverture en place, que la destination soit compatible avec l'habitat, qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUb 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.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

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

Tout nouvel accès en amont des voies publiques sera goudronné sur les 5 premiers mètres ou aménagé avec un revêtement pérenne, non dégradable lors de fortes pluies.

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.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants de trottoir.

■ Article 1Aub 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

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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

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.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, fibre...) 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, les promoteurs et les porteurs de projets.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique doivent être insérés dans l'architecture des bâtiments supports.

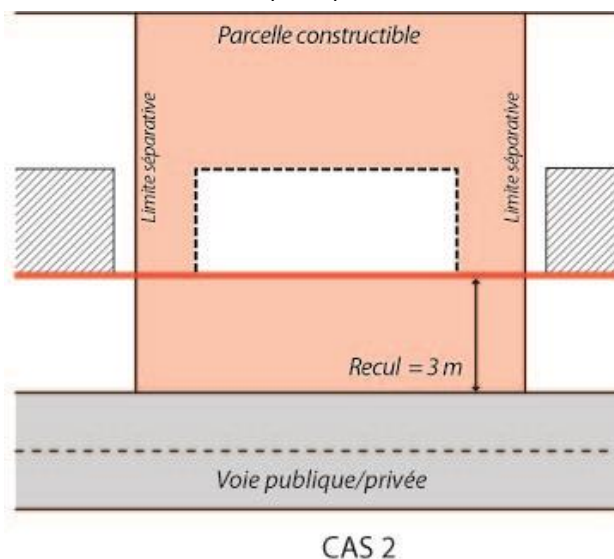
■ Article 1Aub 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions et les annexes 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.

Les dispositions du paragraphe ne sont pas applicables pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.



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

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

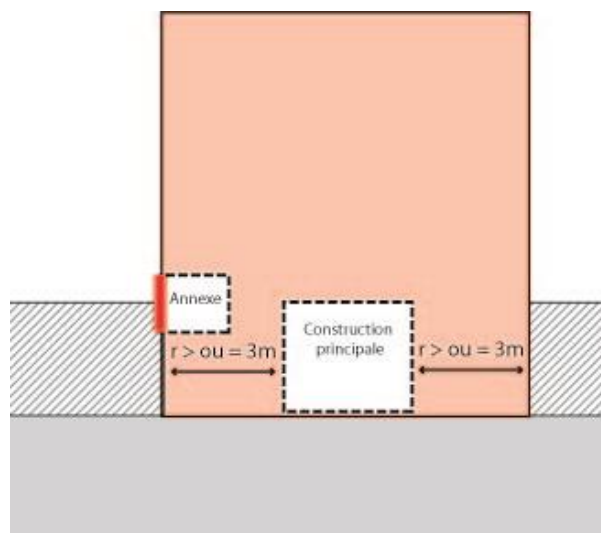
Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent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

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

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

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes des constructions principales, de moins de 3.5 mètres à l'égout et 5 mètres de hauteur au faîtage, qui peuvent être implantées en limite séparative.



L'implantation des piscines n'est pas règlementée.

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

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 1AUB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même parcelle pourront être contiguës ou respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

- **Article 1AUB 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 25% 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-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

- **Article 1AUB 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

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

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

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

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

■ Article 1AUB 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.

Dans le périmètre de monument historique, tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. 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.

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 1,20 mètre sont interdits. Dans le cas de contraintes techniques, cette règle pourra être dérogée en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre. 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

Les faitages des constructions devront généralement être parallèles aux courbes de niveau. On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers etc.).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction 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 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-plates (non accessibles) pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral non brillant et ne tranchant pas avec le contexte.

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

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre.

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

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.

Dans le périmètre des monuments historiques :

- Le faîtage et les rives seront bâtis au mortier,
- La sous-toiture ne sera visible ni en rives ni à l'égout.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne sont pas accolées entre elles. Elles seront de type tabatière avec un meneau central et leurs dimensions ne dépassent pas 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur.

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

Ces menuiseries sont en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb ou en zinc aura une épaisseur limitée à 15 cm.

Ces menuiseries ne sont équipées ni de volet roulant ni de store extérieurs ni de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de stores ou de volets intérieurs, la teinte de ces derniers sera en harmonie avec celle du revêtement de la toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillie ou peints.

Les ouvertures en linteaux cintrés sont à éviter, elles sont réservées au marquage d'une entrée.

Traitement des façades

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

L'enduit hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frotté. L'enduit projeté est interdit.

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

Une palette de couleur réalisée par le PNR du Luberon est disponible en Mairie.

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

Dans le périmètre des monuments historiques, les parements bois en façade ne sont pas autorisés.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois et en aluminium peintes et non vernies. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries de type PVC sont interdites.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets, les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional sont interdits. Les volets devront obligatoirement être en bois. On préférera les volets à lames contrariées ou à cadres.

Les volets roulants peuvent être autorisés sur les grandes baies selon la composition en façade.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Les tons mats 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 parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Seuls les solins en zinc ou en plomb sont autorisés.

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 sont interdits.

Seules les terrasses couvertes en tuiles de terre-cuite sans sous-toiture sont autorisées. Les arcs seront interdits sur les auvents. Les tonnelles-treilles métalliques et les pergolas bois sont autorisées.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

La construction d'une clôture devra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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 publique,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Pour les clôtures en limites séparatives et le long des voies publiques, sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage simple torsion de couleur gris de 1,30 centimètre de hauteur maximum et doublés d'une haie vive d'essences locales variées,
- les clôtures végétalisées,

Pour les clôtures le long des voies publiques uniquement, sont autorisés les murs qui auront une hauteur maximum de 1,80 mètre et qui seront édifiés en pierres sèches ou enduits.

Les clôtures végétalisées ou les haies plantées seront exclusivement constituées d'essences locales.

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

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 murs de soutènements et parapets seront traités en maçonnerie à pierres vues ou enduits. Dans le cas d'un enduit, ce dernier sera de teinte ocre beige soutenue de façon à favoriser l'insertion dudit mur dans son environnement.

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

Les citernes de combustible ou autres 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 à condition qu'ils ne portent atteinte ni aux monuments historiques ni à leurs abords. Ces panneaux ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de la même teinte que les tuiles en terre-cuite constituant les toitures. Les panneaux noirs ou blancs sont prohibés. Les panneaux seront en priorité installés sur des bâtiments secondaires ne comportant qu'un rez-de-chaussée comme les garages.

La pose de panneaux au sol est également envisageable. Adossés à une haie ou un mur, ces panneaux ne doivent pas porter atteinte aux monuments historiques et leurs abords et ne pas être visibles depuis la voie publique.

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, et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. L'aérogénérateur devra être non visible depuis l'espace public.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les aérogénérateurs sont prohibés car, en raison de leur typologie industrielle, ils sont de nature à leur porter atteinte et ne permettent pas la préservation des perspectives monumentales de leurs abords.

■ Article 1AUb 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.

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 entamées 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.

■ Article 1AUb 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 40% 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.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés. Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

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

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 correspond aux 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 trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ap**, zone agricole présentant des enjeux paysagers.
- **Le sous-secteur Ae**, zone agricole présentant des enjeux écologiques et environnementaux.

La zone A 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 F des dispositions générales du règlement.
- **Des Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des 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 G des dispositions générales du règlement.

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 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 la zone A, excepté les sous-secteurs Ap et Ae, 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises etc.) et leurs extensions,
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Pour chaque construction à destination 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 160 m² de surface de plancher et que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.

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 de la construction principale 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 30 m². La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage.

- 2) L'extension mesurée pour chaque construction à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dont les logements des agriculteurs), et leurs annexes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :
 - *Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU :*

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 160 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions) sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.
 - *Pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :*

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 160 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions) sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.

Les annexes des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclues, ne doivent pas excéder :
 - 35 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Le bassin de la piscine ne peut excéder 30 m² d'emprise au sol.
 - Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, identifiés au document graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- 3) 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.
- 4) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), y compris soumises à autorisation, nécessaires à une exploitation agricole.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment ceux nécessaires à une exploitation agricole, excepté dans les zones humides repérées au plan de zonage.
- 6) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- 7) Les infrastructures de transport.
- 8) Les constructions légères liées au pastoralisme.

Dans le sous-secteur Ap, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions, installations, et extensions nécessaires à l'exploitation agricole (hangar, remises etc...) sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 50m autour des constructions de l'exploitation existante avant l'approbation du PLU
- 2) L'extension mesurée pour chaque construction à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dont les logements des agriculteurs), et leurs annexes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU :*
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 160 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions) sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.
 - *Pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :*
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 160 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions) sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.
Les annexes des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclues, ne doivent pas excéder :
 - 35 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
Le bassin de la piscine ne peut excéder 30 m² d'emprise au sol.
 - Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, identifiés au document graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- 3) Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
 - 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (hors parc photovoltaïque et ombrières 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. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés dès lors qu'elles sont compatibles avec la présence du voisinage ou nécessitant une position géographique particulière.
 - 6) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.
 - 7) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment ceux nécessaires à une exploitation agricole, excepté dans les zones humides repérées au plan de zonage.
 - 8) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
 - 9) Les infrastructures de transport.
 - 10) Les constructions légères liées au pastoralisme.

Dans le sous-secteur Ae, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, 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 affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment ceux nécessaires à une exploitation agricole, excepté dans les zones humides repérées au plan de zonage.
- 3) Les serres directement nécessaires à la mise en valeur des cultures maraichères.
- 4) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- 5) Les infrastructures de transport.
- 6) Les constructions légères liées au pastoralisme.

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, s'il existe en limite de l'unité foncière et qu'il présente les capacités suffisantes, être alimentée par branchement à un réseau public sous pression.

En cas d'absence du réseau d'eau public en limite de l'unité foncière, 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'un familial) 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 en limite de l'unité foncière, 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.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol avec une définition de la filière d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés 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.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. 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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

4 - Réseaux divers

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

■ Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs suivantes :

Dans la zone A, incluant les sous-secteurs Ap et Ae, les constructions et annexes doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 6 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

■ 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 des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans la zone A, incluant les sous-secteurs Ap et Ae, les constructions et 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 4 mètres par rapport aux limites séparatives (et de l'alignement des chemins privés).

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, incluant les sous-secteurs Ap et Ae, les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale dont elles dépendent (hors piscine).

Les piscines pourront être implantées dans un rayon maximal de 35 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'annexe doit être entièrement implantée dans le rayon défini.

■ **Article A 9 – Emprise au sol**

Dans la zone A, incluant les sous-secteurs Ap et Ae, l'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation 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 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux,
- Pour les constructions agricoles, 11 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou décaissé lors des travaux.

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.) sur dérogation de l'autorité compétente sur justification technique.

La hauteur des annexes de la construction principale à vocation d'habitat ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

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

■ **Article A 11 – Aspect extérieur**

1. 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 1,50 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre et 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

Les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers 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 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 ou de corniches.

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

Les pleins prédominent sur les vides.

En constructions neuve, les ouvertures feront référence à celles de l'architecture traditionnelle. Les encadrements seront autorisés en saillie 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 hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frottassé. L'enduit projeté est interdit.

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

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

Menuiseries

Les menuiseries seront en bois ou en aluminium peintes et non vernies.

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.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Les tons mats 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 parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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 sont interdits.

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

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 d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sans aucun mur bahut ni élément maçonné, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Les haies vives d'essences locales variées.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits, prolongés ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Aménagements ou accompagnements

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

Les citernes de combustible ou autres 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. Ils seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils devront être intégrés à la toiture et conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

Les centrales photovoltaïques et les ombrières photovoltaïques sont interdites.

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 sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

2. Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Façades

Les enduits seront de finition gratté ou frotassé 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.

Les constructions à ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les toitures 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,
- ou de plaques ondulées flammées destinées à ne pas être recouvertes.

Les toitures plates sont interdites.

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 aux toitures des bâtiments d'exploitation dans le cadre de la création d'un bâtiment 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.

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 sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faitage de la construction principale et qu'ils ne soient pas visible depuis la voie publique.

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 d'essences locales variées.

■ 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

Dans l'ensemble de la zone A, 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 Saint-Michel-l'Observatoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Elle comprend 7 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nc** correspondant aux cimetières des villages de Saint Michel et de Lincel,
- **Le sous-secteur Nstep** correspondant aux stations d'épuration des villages de Saint Michel et de Lincel,
- **Le sous-secteur No** correspondant au site de l'Observatoire de Haute-Provence,
- **Le sous-secteur Ne**, zone naturelle présentant des enjeux écologiques et environnementaux à préserver de toute construction, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- **Le sous-secteur Nt**, correspondant au centre de vacances de Biabaux et au site de l'aire naturelle de camping du centre astronomique.
- **Le sous-secteur Nutn** sur le site du centre astronomique intégré dans le périmètre de l'UTN.

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 F des dispositions générales du règlement.
- **Des Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe E des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des 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 G des dispositions générales du règlement.

En plus des règles s'appliquant sur la zone, se référer aux dispositions générales.

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

■ Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N 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 Nc, No, Nstep, Ne, Nt et Nutn sont autorisés sous conditions :

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

- Les bâtiments techniques (hangars, remises etc.) 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, toute extension comprise, ne dépasse pas 160 m² de surface de plancher et sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.

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 de la construction principale 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 30 m². La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dont les logements des agriculteurs), et leurs annexes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU :

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% 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) sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.

- Pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :

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) sous réserve que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du site.

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclues, ne doivent pas excéder :

- 35 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
Le bassin de la piscine ne peut excéder 30 m² d'emprise au sol.

- 3) Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, identifiés au document graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site.

Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des Paysages (CDNPS).

- 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, nécessaires à une exploitation agricole.

- 6) 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés dès lors qu'elles sont compatibles avec la présence du voisinage ou nécessitant une position géographique particulière.

- 7) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, 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.

- 8) 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.

- 9) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment ceux nécessaires à une exploitation agricole, excepté dans les zones humides repérées au plan de zonage.

- 10) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

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

- 1) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- 2) Les infrastructures de transport.
- 3) Les constructions légères liées au pastoralisme.

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 No uniquement sont autorisées sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, 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 aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'Observatoire de Haute Provence dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Nt uniquement sont autorisées sous conditions :

Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, 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 Nutn uniquement sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations destinés à l'hébergement du centre astronomique dans le respect de la surface de plancher prévue dans le programme de l'Unité Touristique Nouvelle ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc astronomique dans le respect de la surface de plancher prévue dans le programme de l'Unité Touristique Nouvelle.

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, s'il existe en limite de l'unité foncière et qu'il présente les capacités suffisantes, être alimentée par branchement à un réseau public sous pression.

En cas d'absence du réseau d'eau public en limite de l'unité foncière, 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'un familial) 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 en limite de l'unité foncière, 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.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol avec une définition de la filière d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés 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.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront des surfaces imperméabilisées récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en surface, sous-sol ou intégré à la construction. 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 avec une gestion à la parcelle de 25l/m² par superficie de sols imperméabilisés.

4 - Réseaux divers

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

■ Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

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

Dans la zone N, exceptés les sous-secteurs No et Nstep et Nutn :

Les constructions et annexes doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 6 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Dans les sous-secteurs No et Nstep et Nutn :

Les constructions et les annexes doivent être édifiées en respectant un recul de 6m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

■ 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 des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

Les constructions et annexes doivent s'implanter

- En respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport aux 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, exceptés les sous-secteurs No et Nutn :

Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être implantées dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale dont elles dépendent (hors piscine).

Les piscines pourront être implantées dans un rayon maximal de 35 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'annexe doit être entièrement implantée dans le rayon défini.

Dans les sous-secteurs No, Nstep et Nutn2 l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

■ Article N 9 – Emprise au sol

Dans la zone N, exceptés les sous-secteurs No et Nutn :

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées ne peut excéder 30 m² (hors piscine).

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.

Dans le sous-secteur Nutn, les constructions et installations autorisées sous conditions doivent être en accord avec le respect de la surface de plancher prévue dans le programme de l'UTN du centre astronomique.

Dans les sous-secteurs No et Nstep, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, exceptés les sous-secteurs No, Nstep et Nutn :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

La hauteur des annexes de la construction principale à vocation d'habitat ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

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.) sur dérogation de l'autorité compétente sur justification technique.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

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

Dans les sous-secteurs No et Nstep :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le sous-secteur Nutn :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. La possibilité de hauteur supérieure de manière très ponctuelle pour des projets répondant aux besoins peuvent être autorisées sans excéder 15 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions est calculée par rapport au terrain naturel ou par rapport au terrain décaissé lors des travaux.

■ Article N 11 – Aspect extérieur

Dans la zone N, exceptés les sous-secteurs No, Nstep et Nutn :

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

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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. La configuration du bâti et de son ordonnancement doit respecter celui des constructions environnantes.

Une partie de la zone N est située dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce périmètre, tous les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 sur avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique.

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

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 1,20 mètre sont interdits. Dans le cas de contraintes techniques, cette règle pourra être dérogée en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre. 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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages des constructions devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

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, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Dans le souci de préserver l'harmonie des couvertures dans le périmètre de protection des monuments historiques, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions suivantes :

- Couverture en tuiles en terre-cuite dont la typologie et la teinte devront s'accorder avec le bâtiment sur lequel elles seront posées,
- Pentes comprises entre 25% et 30%,
- Faîtage et rives bâtis au mortier,
- Sous-toiture non visible en rives et à l'égout,
- Débords de toitures choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débords sur chevrons ou quarts,
- Etanchéités (abergements, solins, etc.) en plomb ou en zinc.

Sont interdites les terrasses en toiture de type tropézienne.

Sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas être accessibles et d'être recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.

En cas de nécessité technique justifiée (restauration d'une couverture de typologie contemporaine existante, d'extension modérée d'une couverture existante), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne sont pas accolées entre elles. Elles seront de type tabatière avec un meneau central et leurs dimensions ne dépassent pas 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur.

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

Ces menuiseries sont en bois ou aluminium, peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb ou en zinc aura une épaisseur limitée à 15 cm.

Ces menuiseries ne sont équipées ni de volet roulant ni de store extérieurs ni de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de stores ou de volets intérieurs, la teinte de ces derniers sera en harmonie avec celle du revêtement de la toiture.

Terrasses couvertes

Ces terrasses n'étant pas closes, elles seront dotées d'une couverture constituée de tuiles canal de terre-cuite posées courant/couvert sans sous-toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement conservés, restaurés ou restitués.

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de type séchoir aux derniers niveaux. Les encadrements en pierre de taille existants sont impérativement conservés (restaurés ou restitués).

Les ouvertures en linteaux cintrées seront à éviter.

Traitement des façades

Les revêtements de bois, de faïence ou en matière synthétique sont prohibés.

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.

Pour les modénatures (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle), on utilisera des teintes à choisir dans la gamme des ocres ou en blanc cassé.

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. Le traitement des façades sera généralement analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries en métal (aluminium ou acier) peintes peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans leur environnement et ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel leur installation est projetée.

Les menuiseries de type PVC et imitation bois sont interdites ainsi que les volets roulants.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets, les modèles à barres et écharpes en Z qui ne sont pas de style régional sont interdits. Les volets à lames contrariées ou à cadres sont recommandés.

Les portes d'entrées et de garages seront de préférence en bois.

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

Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine. Les menuiseries correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et sont homogènes aux étages d'une même façade.

Les menuiseries sont peintes, en harmonie avec les éléments du décor, les coloris blancs, noirs ou brillants sont interdits. Les peintures sont peintes de la couleur de la menuiserie.

- Les châssis sont posés en retrait du nu de façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées. Ils sont équipés de vitrages avec petits bois traversants.

Seuls sont autorisés :

- Les volets bois sur cadre ou de type dauphinois,
- Les volets bois provençaux (à lames contrariées),
- Les portes d'entrée 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 atteinte ni à leur environnement ni au bâtiment sur lequel leur installation est envisagée.

Détails architecturaux

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

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.

Seuls les solins en zinc ou en plomb sont autorisés.

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 sont interdits.

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.

Clôtures

La construction d'une clôture devra être précédée d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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.

Pour les clôtures, sont autorisés :

- Les murs bahuts de 50 à 100 centimètres, enduits, surmontés d'une grille à barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- Les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles ou édifiés en pierres sèches, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- 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, perforations en bas des murs et murets).

Les clôtures végétalisées ou les haies plantées seront exclusivement constituées d'essences locales.

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.

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 la hauteur de la clôture.

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 autres seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Les murs de soutènements seront traités en maçonnerie à pierres vues ou enduits.

Dans le cas d'un enduit, ce dernier sera dans des teintes ocre beige soutenue de façon à favoriser l'insertion dudit mur dans son environnement.

Energies nouvelles

Dans la zone UA où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures en tuiles de terre-cuite qui constituent l'une des caractéristiques patrimoniales des centres anciens sont interdits :

- les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques,
- les aérogénérateurs (éoliennes).

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 et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. L'aérogénérateur devra être non visible depuis l'espace public.

Autres

Autant que possible, les descentes d'eau pluviale seront dissimulées. Les gouttières et descentes sont à réaliser en zinc ou en cuivre. Les pieds de descente sont à réaliser en fonte.

La pose d'éléments extérieurs tels que climatiseurs, pompe à chaleur, ventilateur, etc. peut être autorisée en pieds de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie, métal ou bois à peindre.

L'implantation de paratonnerre, antenne parabolique, antenne satellite, antenne de type râteau doit faire l'objet d'une autorisation.

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

Sur les façades donnant sur l'espace public, les boîtiers, les coffrets techniques et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants mais encastrés et inscrit dans la composition de l'immeuble.

Les réseaux sont intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible, dans la mesure où il n'existe pas de réseaux souterrains ou gainés en attente en pied de façade.

2. Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Façades

Les enduits seront de finition gratté ou frotassé 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.

Les constructions à ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les toitures 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,
- ou de plaques ondulées flammées destinées à ne pas être recouvertes.

Les toitures plates sont interdites.

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 sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable. Ils seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils devront être intégrés à la toiture et conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

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 sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faitage de la construction principale et qu'ils ne soient pas visible depuis la voie publique. L'aérogénérateur devra être non visible depuis la voie publique.

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 d'essences locales variées.

Dans les sous-secteurs No et Nstep et Nutn :

Dispositions générales :

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire pourra être accordé ou refusé par le maire, assisté de l'architecte conseiller, 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.

Le sous-secteur No étant situé en tout ou partie dans le périmètre de protection d'un monument historique. Les permis de construire et les autorisations d'urbanisme seront délivrés sur avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

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 1,80 mètre sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- Une haie vive d'essences locales variées.
-

■ 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

Dans l'ensemble de la zone N, les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

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 :

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 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.




Dispositions particulières relatives aux mines d'eaux et sources, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :



Le PLU identifie au plan de zonage des mines d'eaux et sources à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU. Ces sources d'eaux 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.



Localisation des éléments remarquables identifiés au plan graphique :




Bâtiment et patrimoine bâti remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :



1	Ancienne bâtisse agricole	
2	Ancienne bâtisse agricole	
3	Ancienne bâtisse agricole	
4	Ancienne bâtisse agricole	
5	Moulin à vent	
6	Borie des Craux	
7	Borie des Craux	
8	Borie des Craux	
9	Enclos	




10	Bories Les Costes	 A photograph showing two traditional stone bories (dovecotes) with conical roofs, situated in a field with tall grass and bare trees in the background.
11	Borne de Tavernoure	 A photograph of a stone milestone (borne) standing in a green field. The milestone is a tall, rectangular stone with a circular base.
12	Chapelle du Prieuré d'Ardène	 A photograph of a stone chapel building with a gabled roof and a small arched entrance. The building is surrounded by trees and ivy is visible on the left side.





13	Chapelle Saint-Jean-de-Fuzils	
14	Chapelle Saint-Paul	




15	Croix de la Porte d'Hautuelle	
16	Croix de la Porte Saint-Joseph	




17	Croix du Chêne	
18	Croix du cimetière de Saint-Michel-l'Observatoire	
19	Croix du cimetière de Lincel	




20	Croix monumentale	
21	Croix monumentale de mission	





22	Ancienne chapelle et son cadran solaire	
23	Eglise Saint-Pierre – Horloge solaire et Archange Saint-Pierre	
24	Eglise Haute de Saint-Michel	

25	Eglise Sainte-Marie Madeleine et prieuré	
26	Eolienne	
27	Place de la Fontaine	
28	Abri sous roche néolithique	




29	Monument aux morts de Saint-Michel l'Observatoire	 A tall, slender stone obelisk monument with a decorative top, set on a tiered base. It is surrounded by a low metal fence and greenery. In the background, a yellow building with windows is visible under a clear blue sky.
30	Monuments aux morts de Lincel	 A tall, rectangular stone monument with a plaque on its side, set on a base. It is surrounded by a low metal fence and greenery. In the background, a building and a car are visible under a clear blue sky.
31	Moulin à huile	 An interior view of a traditional oil mill. It features a large stone millstone on a wooden frame, with a wooden shaft and gears. The structure is built with stone and wood, and there is a window in the background.
32	Moulin à eau de Lincel	




33	Oratoire Notre-Dame	
34	Oratoire Sainte-Anne	
35	Pigeonnier et château d'Ardène	
36	Pigeonnier et ferme	
37	Pigeonnier du château du Plan	
38	Tour	




39	Tour de Guet de Porchères	
40	Tour du 3 ^{ème} rempart	
41	Château de Lincel	



42	Château d'Agout	
43	Ancien rempart de Saint-Michel-l'Observatoire	
44	Mur de soutènement en pierre et source et fontaine	
45	Maison Boulez	



Mines et sources d'eaux protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :




1	Puit	
2	Puit	
3	Fontaine d'Aurifeuille	
4	Puits Le Claus	
5	Puit	
6	Puit	

7	Source de la Turlenche	
8	Puit	
9	Grande Fontaine	
10	Puit	
11	Rimourelle et son pont	

12	Lavoir de Saint-Michel l'Observatoire	
13	Puit de Porchères	
14	Puit des Craux	
15	Fontaine et bassin	

16	Fontaine du château d'Ardène	
17	Gué du Reculon	
18	Puit	

19	Puit	
20	Puit du prieuré de la Haute Eglise	
21	Puit	
22	Puit cour intérieure maison de village	
23	Puit ferme	

24	Puit le Clouet	 A photograph of a stone well in a field. The well is a cylindrical structure made of rough-hewn stones, with a small opening at the top. It is situated in a dry, grassy field with a line of trees and a clear blue sky in the background.
25	Puit communal	
26	Lavoir	 A photograph of a covered stone washhouse (lavoir) in an urban setting. The structure has a steep, gabled roof made of dark wood or thatch. The walls are made of stone and concrete. There are steps leading up to the washbasin area. A striped sign is visible on the right side of the structure.
27	Fontaine des Craux	
28	Lavoir de Lincel	 A photograph of a stone washhouse (lavoir) with a tiled roof. The structure is built with rough-hewn stones and has a flat roof covered in terracotta tiles. There are steps leading up to the washbasin area, and two flower boxes with yellow flowers are placed in front of the structure.

Arbres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

1	Cèdre du Liban
2	Cèdre du Liban
3	Cèdre du Liban
4	Cèdre du Liban
5	Chêne pubescent
6	Lierre grimpant
7	Cèdre du Liban
8	Chêne pubescent
9	Fusain
10	Marronnier d'Inde
11	Mûrier blanc
12	Micocoulier
13	Sureau noir
14	Micocoulier
15	Mûrier blanc
16	Marronnier d'Inde
17	Cyprès
18	Olivier
19	Erable de Montpellier
20	Genévrier Oxycèdre

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.

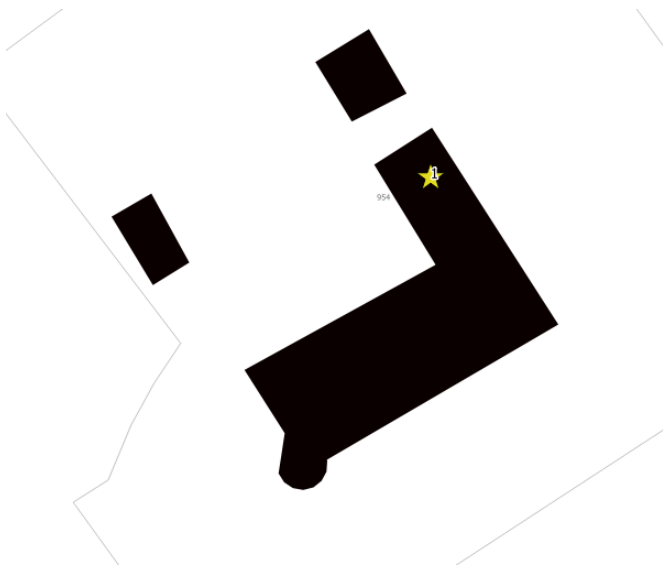
Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

■ Changement de destination 1 – Le Prieuré d'Ardene

Parcelle C 954

Projet de transformation du bucher à destination d'habitation.

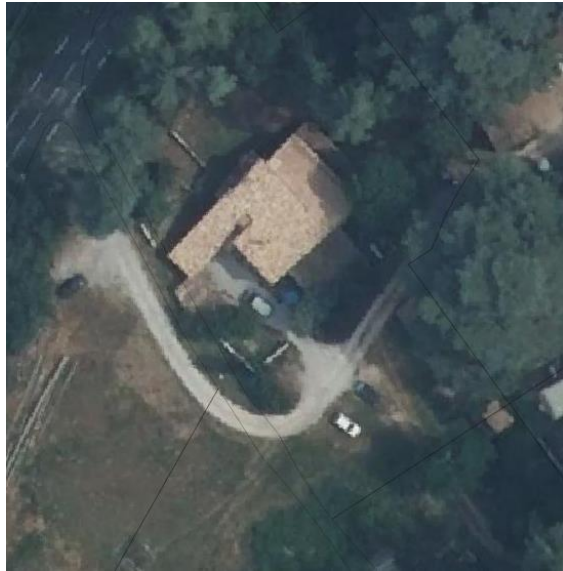
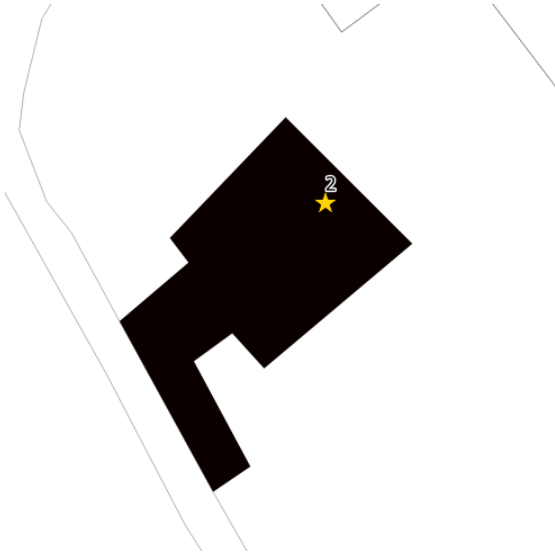


■ **Changement de destination 2 – Le prieuré d’Ardene**

Parcelle C 955

Anciennes granges – Annexes d’un logement existant.

Création de 2/3 logements de type T3. Les auvents seront liés aux logements mais ne créeront pas de surface de plancher habitable.



Photographie granges



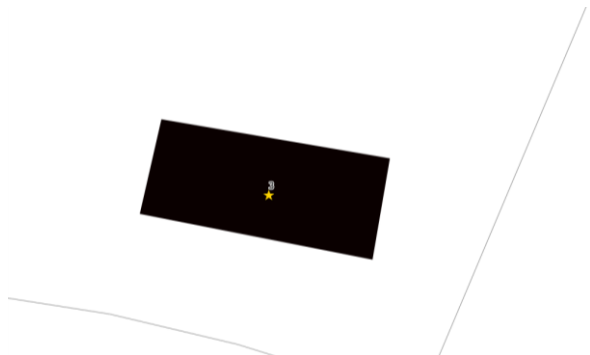
■ **Changement de destination 3 – Marigratte**

Parcelle ZB 709

Cabanon avec une partie habitable, une partie grange et une partie extension.

Création d'une construction à destination d'habitations sur deux niveaux.

Superficie au sol : 65m²



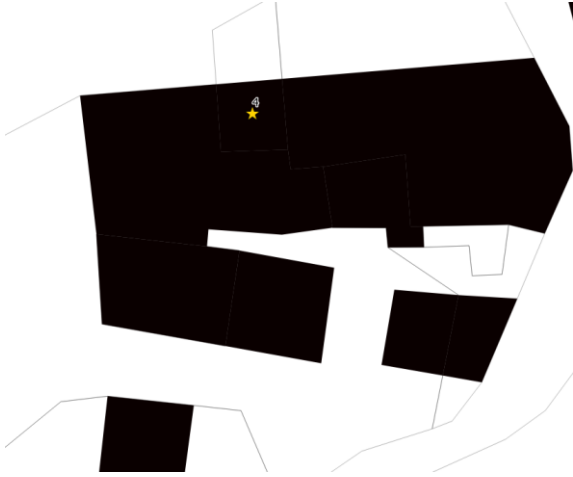
■ **Changement de destination 4 – Marigratte**

Parcelle ZB 1044

Dépendance agricole à étages.

Création d'une construction à destination d'habitations sur deux niveaux.

Superficie au sol : 41m²



■ **Changement de destination 5 – Saint-Jean/Route de l'Observatoire**

Parcelle A 417, A 418, A 420, A802, A803

2 granges et une grange/bergerie

Création d'un logement avec garage d'une superficie de 240m² au sol, de deux logement d'environ 60m² en RDC et d'une extension de logement.

Superficie au sol : environ 350m²

