



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

—

4.1. Règlement écrit

Document de travail en date de mai 2025



PLU arrêté le :



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
Article 1 – Division du territoire en zones et prescriptions applicables	11
Article 2 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones	14
2.1. Règles spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics	14
2.2. Prise en compte des constructions existantes.....	14
2.3. Implantation des constructions	15
2.4. Desserte par les réseaux.....	15
2.5. Création d'accès sur la voie publique	17
2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation	18
2.7. Stationnement.....	18
2.8. Insertion paysagère des éléments techniques.....	20
2.9. Installations, travaux divers et citernes non enterrées.....	20
2.10. Ouvrages divers	20
2.11. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels	21
2.12. Gestion des substances toxiques ou dangereuses.....	21
2.13. Préservation des bassins et réserves d'eau existants	21
Article 3 – Prescriptions graphiques du règlement.....	22
3.1. Prise en compte du risque d'inondation.....	22
3.2. Préservation des espaces de bon fonctionnement (EBF)	22
3.3. Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	23
3.4. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager	24
Protection de la perspective sur la silhouette villageoise	24
Protection d'éléments de patrimoine bâti	24
3.5. Emplacements réservés (ER)	32
3.6. Servitude de résidence principale.....	32
3.7. Préservation de la diversité commerciale.....	32
3.8. Bâtiments pouvant changer de destination.....	32
Article 4 – Autres informations du règlement	36
4.1. Règlement national d'urbanisme.....	36
4.2. Adaptations et dérogations	37
4.3. Application de la loi Montagne	38
4.4. Voirie départementale.....	39
4.5. Réciprocité avec les bâtiments agricoles	39
4.6. Protection contre les risques naturels prévisibles	40



4.7. Servitudes d'utilité publique	41
4.8. Défrichement.....	41
Article 5 – Définitions	42
Article 6 – Destination de constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU.....	50
6.1. Les destinations ou sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme.....	50
6.2. Les types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU	53
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	55
Règlement applicable aux zones Ua / Ua1.....	57
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	57
1 – Ua / Ua1 – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	57
2 – Ua / Ua1 – Mixité fonctionnelle et sociale	58
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	58
3 – Ua / Ua1 – Volumétrie et implantation des constructions.....	58
4 – Ua / Ua1 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
5 – Ua / Ua1 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions.....	63
6 – Ua / Ua1 – Stationnement	63
3. Équipements et réseaux	63
7 – Ua / Ua1 – Desserte par les voies publiques ou privées	63
8 – Ua / Ua1 – Desserte par les réseaux.....	63
Règlement applicable à la zone Ub.....	65
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	65
1 – Ub – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	65
2 – Ub – Mixité fonctionnelle et sociale	66
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	66
3 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions	66
4 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
5 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	70
6 – Ub – Stationnement	70
3. Équipements et réseaux	71
7 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées	71
8 – Ub – Desserte par les réseaux	71
Règlement applicable aux zones Uc / Uc1	73
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	73

1 – Uc / Uc1 – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	73
2 – Uc / Uc1 – Mixité fonctionnelle et sociale	74
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
3 – Uc / Uc1 – Volumétrie et implantation des constructions	74
4 – Uc / Uc1 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
5 – Uc / Uc1 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	78
6 – Uc / Uc1 – Stationnement	78
3. Équipements et réseaux	79
7 – Uc / Uc1 – Desserte par les voies publiques ou privées	79
8 – Uc / Uc1 – Desserte par les réseaux	79
Règlement applicable aux zones Uep / Uep1	81
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	81
1 – Uep / Uep1 – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	81
2 – Uep / Uep1 – Mixité fonctionnelle et sociale	82
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
3 – Uep / Uep1 – Volumétrie et implantation des constructions	82
4 – Uep / Uep1 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
5 – Uep / Uep1 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	82
6 – Uep / Uep1 – Stationnement	83
3. Équipements et réseaux	83
7 – Uep / Uep1 – Desserte par les voies publiques ou privées	83
8 – Uep / Uep1 – Desserte par les réseaux	83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
Règlement applicable aux zones A / Am / Ap	87
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	87
1 – A / Am / Ap – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	87
2 – A / Am / Ap – Mixité fonctionnelle et sociale	90
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	90
3 – A / Am / Ap – Volumétrie et implantation des constructions	90
4 – A / Am / Ap – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
5 – A / Am / Ap – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	96
6 – A / Am / Ap – Stationnement	96



3. Équipements et réseaux	96
7 – A / Am / Ap – Desserte par les voies publiques ou privées	96
8 – A / Am / Ap – Desserte par les réseaux	97
Règlement applicable à la zone AI	99
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	99
1 – AI – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	99
2 – AI – Mixité fonctionnelle et sociale	100
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
3 – AI – Volumétrie et implantation des constructions	101
4 – AI – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
5 – AI – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	101
6 – AI – Stationnement	101
3. Équipements et réseaux	102
7 – AI – Desserte par les voies publiques ou privées	102
8 – AI – Desserte par les réseaux	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
Règlement applicable aux zones N / Ncp / Ng	105
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	105
1 – N / Ncp / Ng – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	105
2 – N / Ncp / Ng – Mixité fonctionnelle et sociale	107
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
3 – N / Ncp / Ng – Volumétrie et implantation des constructions	108
4 – N / Ncp / Ng – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
5 – N / Ncp / Ng – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	112
6 – N / Ncp / Ng – Stationnement	112
3. Équipements et réseaux	113
7 – N / Ncp / Ng – Desserte par les voies publiques ou privées	113
8 – N / Ncp / Ng – Desserte par les réseaux	113
Règlement applicable à la zone Naf	115
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	115
1 – Naf – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	115
2 – Naf – Mixité fonctionnelle et sociale	117
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	117

3 – Naf – Volumétrie et implantation des constructions	117
4 – Naf – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
5 – Naf – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	122
6 – Naf – Stationnement	122
3. Équipements et réseaux	123
7 – Naf – Desserte par les voies publiques ou privées	123
8 – Naf – Desserte par les réseaux	123
Règlement applicable à la zone Ncamp	125
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	125
1 – Ncamp – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	125
2 – Ncamp – Mixité fonctionnelle et sociale	126
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126
3 – Ncamp – Volumétrie et implantation des constructions	126
4 – Ncamp – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	127
5 – Ncamp – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	127
6 – Ncamp – Stationnement	127
3. Équipements et réseaux	127
7 – Ncamp – Desserte par les voies publiques ou privées	127
8 – Ncamp – Desserte par les réseaux	127
Règlement applicable à la zone Ns	129
1. Destination de constructions, usage des sols et nature d'activités	129
1 – Ns – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière	129
2 – Ns – Mixité fonctionnelle et sociale	131
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
3 – Ns – Volumétrie et implantation des constructions	131
4 – Ns – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	132
5 – Ns – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	135
6 – Ns – Stationnement	135
3. Équipements et réseaux	136
7 – Ns – Desserte par les voies publiques ou privées	136
8 – Ns – Desserte par les réseaux	136
ANNEXES	137
Annexe 1 – Construire dans la pente	139





G

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES

La commune de Beuil, couverte par le présent PLU, est divisée en **zones urbaines** (U), **zones agricoles** (A) et en **zones naturelles** (N). *Les délimitations de ces zones sont reportées sur les règlements graphiques (ou « plans de zonage »).*

LES ZONES URBAINES (U)

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ([article R151-18 du Code de l'urbanisme](#)).

Les zones urbaines (U) sont les suivantes :

- La **zone Ua** correspond au centre-ancien du village, à l'architecture et à l'organisation traditionnelles. Elle comporte une **sous-zone Ua1** en continuité ouest du village, le long du boulevard principal (boulevard du Colonel Marcel Pourchier) où les implantations des constructions existantes sont irrégulières, ce que le règlement prendra en compte ;
- La **zone Ub** correspond aux hameaux et ensembles bâtis accueillant des constructions anciennes, présentant une architecture et une organisation se rapprochant de celle du village mais plus hétérogène ;
- Les **zones Uc et Uc1** correspondent aux secteurs d'urbanisation périphériques au « centre-ancien du village » et « aux hameaux et ensembles bâtis accueillant des constructions anciennes », dont les constructions sont d'époques différentes, avec :
 - La **zone Uc**, la plus étendue, composée essentiellement de maisons individuelles/chalets, de densité moyenne à faible ;
 - La **zone Uc1**, constituant deux poches au niveau de deux bâtiments collectifs spécifiques de volumétrie importante et en surplomb des Launes (secteur du Bess).
- La **zone Uep** correspond aux zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend une **sous-zone Uep1** dédiée au cimetière.

LES ZONES AGRICOLES (A)

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

Les zones agricoles (A) sont les suivantes :

- La **zone A** correspond à des zones agricoles où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend une **sous-zone Am** dans laquelle les possibilités de création de bâtiments agricoles sont limitées au regard de sa proximité avec la plaine agricole de la Condamine et des habitations existantes ;
- La **zone Al** correspond à des zones agricoles où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous certaines formes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- La **zone Ap** correspond à des zones agricoles où aucune construction n'est autorisée, sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et de manière très limitée,

afin de garantir leur préservation au vu des enjeux environnementaux (paysage, écologie, risques...).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Il s'agit de zones naturelles et forestières à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ([article R151-25 du Code de l'urbanisme](#)).

Les zones naturelles (N) sont les suivantes :

- La **zone N** correspond à une zone naturelle ou forestière, dans laquelle sont autorisés certains aménagements agricoles notamment en lien avec l'activité pastorale, les extensions et annexes aux habitations existantes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend deux sous-zones :
 - La **zone Ncp**, soumise spécifiquement à la réglementation du cœur de parc national du Mercantour ;
 - La **zone Ng**, soumise spécifiquement à la réglementation du site inscrit des Gorges du Cians.
- La **zone Naf** correspond à une zone naturelle et forestière dans laquelle sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- La **zone Ncamp** correspond à un camping situé en zone naturelle, qui doit pouvoir être maintenu ;
- La **zone Ns** correspond aux domaines nordiques et skiables, aux équipements sportifs et aux aménagements qui y sont liés.

AUTRES ÉLÉMENTS REPORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

Des **prescriptions graphiques**, reportées sur les plans de zonage, peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- Des secteurs dans lesquels la constructibilité est limitée, au regard du **risque d'inondation (atlas des zones inondables)** ;
- Des secteurs dans lesquels la constructibilité est limitée car correspondant aux **espaces de bon fonctionnement (EBF) des cours d'eau** ;
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, correspondant aux **zones humides** ;
- Des secteurs à protéger afin de préserver la **perspective sur la silhouette villageoise** ;
- Des **protections des éléments de patrimoine bâti** ;



- Des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des secteurs concernés par une servitude imposant la **création de résidences principales** ;
- Des linéaires le long desquels la **diversité commerciale** doit être préservés ;
- Des **bâtiments pouvant changer de destination**.

D'**autres informations** sont également reportées sur les plans de zonage, et concernent la **préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares**.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Le règlement de chaque zone s'applique en complément de ces dispositions.

Le respect des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

2.1. RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

2.2. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cas général

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction (*sauf reconstruction à l'identique – voir article 4. 1 « Règlement national d'urbanisme » des dispositions générales*).

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts de pleine terre ne serait pas réduit.

Cas spécifique des isolations

Les façades ou parties de façade des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pour lesquelles la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire ne serait pas réalisable du fait des règles de prospect, peuvent faire l'objet d'une telle isolation ou d'un tel dispositif, dans la limite de 0.30 m d'épaisseur (*cela pourra néanmoins être refusé ou réduit le long des voies, en cas de problématiques liées notamment à la sécurité*).

L'emprise au sol d'une construction résultant d'une isolation par l'extérieur ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée dans chaque zone (uniquement pour le surplus d'emprise au sol généré par ces équipements).

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

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul du retrait des constructions

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

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

Pour les autres constructions (ne rentrant pas dans les deux cas précédents), le retrait lorsqu'il est réglementé, est calculé au point participant de la construction le plus proche des limites parcellaires/de l'unité foncière.

Implantation des constructions dans une logique bioclimatique

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

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

2.4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ces règles peuvent être complétées notamment par les articles 8 de chaque zone.

Informations générales

Aucune autorisation d'urbanisme dont les besoins ne seraient pas couverts par les réseaux existants ne pourra être délivrée.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une construction, installation... existante (légalement édifiée) ou objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité, sont interdits sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière.

Alimentation en eau potable

Il convient de se mettre en relation les services en charge au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction (ou installation ou aménagement) qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Les infrastructures créées doivent être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Toutefois, les constructions et installations isolées peuvent être alimentées par des sources et les puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (ces puits et forages doivent être déclarés (formulaire CERFA)).

Assainissement

Il convient de se mettre en relation les services en charge au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome doit être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées industrielles, artisanales, voire commerciales, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

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

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation du gestionnaire.

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

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

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle/au terrain d'assiette du projet par l'intermédiaire d'un dispositif individuel adapté et intégré paysagèrement. Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

Défense incendie

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

- Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité ;
- Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs sont à la charge du constructeur et doivent recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

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

Ouvrages de transport d'électricité

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

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

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

L'éclairage extérieur

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

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

2.5. CRÉATION D'ACCÈS SUR LA VOIE PUBLIQUE

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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur des propriétés.

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

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

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

voirie d'accès, sur le domaine privé, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

Le long des routes départementales (RD28 et RD30), le règlement départemental de voirie en vigueur doit être consulté et appliqué.

2.6. CARACTÉRISTIQUES DES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, du déneigement, de la protection civile et de la gestion communale.

Dans ce cadre, les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une bande roulante d'une largeur inférieure à 3.50 m.

La largeur des voies doit par ailleurs respecter les préconisations du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

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

2.7. STATIONNEMENT

Ces règles peuvent être complétées notamment par les articles 6 de chaque zone.

Nombre de places de stationnement à créer

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes et extensions de moins de 25 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Aménagement des aires de stationnement

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

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

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

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'[article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation](#), pour les

établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L. 151-35 du Code de l'urbanisme).

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

Toutes les places de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 2.50 m et une profondeur de 5.00 m. Les stationnements en enfilade sont autorisés, mais aucun véhicule ne doit être bloqué par plus d'un véhicule.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, doivent être constitués préférentiellement de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Les matériaux utilisés doivent être adaptés au déneigement.

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

Dans les cas où l'ombrière n'est pas requise, chaque aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnements. Ces règles s'appliquent uniquement au stationnement en surface.

Accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite)

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

Mutualisation des places de stationnement pour véhicules motorisés

En cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant la destination d'habitation et d'autres destinations de constructions, le total des places de stationnement demandé peut être réduit de 20%, sous réserve de ne pas être inférieur à 5 places de stationnement.

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

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

Cet espace présente une capacité de stationnement et des caractéristiques qui doivent respecter la réglementation en vigueur¹ (*ce qui constituera durant toute sa durée d'opposabilité le minimum de stationnement à créer dans le cadre du PLU*).

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

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

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

2.8. INSERTION PAYSAGÈRE DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Câbles

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

Accessoires techniques

Les accessoires techniques (tuyaux², extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières...) doivent être intégrés aux constructions (existantes et nouvelles) et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être de préférence non visibles depuis l'espace public. A défaut, ils doivent être positionnés le plus discrètement possible et doivent disposer d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade.

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

Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles sont limitées à une par immeuble et doivent être positionnées le plus discrètement possible, en privilégiant les toitures.

Les paraboles doivent être de préférence de forme carrée.

Les antennes relais doivent être au maximum intégrées au paysage environnant.

Autres éléments (liés aux énergies renouvelables...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (hors cas spécifique des panneaux solaires) et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés aux constructions (existantes et nouvelles) et à l'environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les pompes à chaleur et climatisations doivent être de préférence non visibles depuis l'espace public. A défaut, ils doivent être positionnés le plus discrètement possible et doivent disposer d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade.

2.9. INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET CITERNES NON ENTERRÉES

Pour les installations, stockages, travaux divers et citernes/cuves non enterrées, des aménagements afin de masquer ces installations doivent être réalisés en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, rideaux végétaux, muret ...).

Les éléments pouvant être enterrés ou intégrés dans la construction (vide sanitaire, local dédié ...) doivent l'être prioritairement.

2.10. OUVRAGES DIVERS

Murs de soutènement

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini.

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

² Les gouttières et descentes d'eau ne sont pas concernées par cette règle.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Elle est soumise à déclaration préalable sauf si nécessaire à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du conseil municipal de la commune.

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

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

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

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité ;
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent ;
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.) ;
- Est située en zone naturelle.

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

N.B. Ces dispositions applicables à l'ensemble des zones peuvent être complétées par les articles 4 de chaque zone (matériaux, hauteur des clôtures...).

2.11. PRÉLÈVEMENT DE MATÉRIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

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

2.12. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES

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

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

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

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

2.13. PRÉSERVATION DES BASSINS ET RÉSERVES D'EAU EXISTANTS

Les bassins et réserves d'eau existants à l'approbation du PLU doivent être préservés. Ils peuvent être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement, mais doivent être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique en complément de ces dispositions.

Le respect des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

3.1. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Atlas des zones inondables (AZI)

Dans les secteurs tramés « risque d'inondation », toute construction est interdite sauf celles liées à la gestion des risques.

Cette prescription peut être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un professionnel qualifié concluant à l'absence réelle d'un risque d'inondation dans le secteur étudié, ou édictant des prescriptions permettant de prendre en compte le risque.

3.2. PRÉSERVATION DES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT (EBF)

Les interdictions suivantes s'imposent aux dispositions générales et règles applicables dans chaque zone.

Les autorisations suivantes ne s'imposent pas aux dispositions générales et règles applicables dans chaque zone.

Dans l'ensemble des espaces suivants (préservation, adaptation, périphériques), la destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage des éléments constitutifs de la ripisylve (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) sont interdits, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à la restauration ou l'entretien raisonné des ripisylves.

Dans les espaces de préservation :

Dans les espaces de préservation de l'EBF :

- Sont interdits tous travaux d'extension des constructions, installations ou aménagements existants ;
- Sont interdits tous nouveaux travaux, aménagements, constructions ou installations ;

N.B. Les services publics et d'intérêt collectif sont autorisés en cas de nécessité technique, et en l'absence d'alternative pour une autre implantation.

- Est autorisée la reconstruction après démolition, sauf si le sinistre est dû à un risque lié au cours d'eau, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité.

Dans les espaces d'adaptation :

Dans les espaces d'adaptation de l'EBF :

- Sont autorisés, à condition qu'ils prennent en compte le fonctionnement du cours d'eau (érosion latérale, axe d'écoulement...) :
 - Les projets d'intérêt général ;
 - Les cheminements piétonniers et cyclables ;

- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les postes d'observation de la faune ;
- Les stationnements perméables ;
- Les équipements démontables ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les équipements démontables.

Dans les espaces périphériques :

Dans les espaces périphériques de l'EBF :

- Sont autorisés les travaux de modification de construction, installations ou aménagements, sous réserve qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité du risque lié au cours d'eau ;
- Sont autorisés les travaux, aménagements, constructions et installations, sous réserve de ne pas aggraver le risque auquel ils sont exposés et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

Il est préconisé qu'ils respectent le décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » (zone bleue).

3.3. SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE

Zones humides

Conformément aux [articles L214-1 à 6 et R214-1 du Code de l'environnement](#), toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieure à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement est interdit sauf :
 - Ceux liés à la mise en valeur du milieu pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces ;
 - Ceux liés à la protection contre les risques naturels.
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits, mais une analyse écologique précise des impacts doit être réalisée, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

3.4. PROTECTIONS VISANT À CONSERVER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER CERTAINS ÉLÉMENTS POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU PAYSAGER

Protection de la perspective sur la silhouette villageoise

Dans les secteurs tramés dans un objectif de protection de la perspective sur la silhouette villageoise, sont interdits :

- Toutes les constructions en élévation ;
- Les espaces de stationnement, de stockage, etc., en surface ;
- Les plantations en élévation formant des rideaux opaques fermant les perspectives paysagères, cônes de vue et échappées visuelles ;
- Tout aménagement modifiant la perception de la silhouette villageoise.

Protection d'éléments de patrimoine bâti

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

En complément, les éléments de patrimoine P7 (chalet Capron) et P8 (poste militaire de Montagne) peuvent faire l'objet d'une extension (*pour le chalet Capron classé en zone N, l'extension doit respecter les dispositions édictées dans cette zone*).

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

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

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

Enfin, pour chacun de ces éléments :

- Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ;
- La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les dispositions de l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables pour ces immeubles protégés.

	Chapelle des Pénitents Blancs (monument historique)
	N° au zonage : P1
	N° parcelle : I231

Source : Alpicité, 2021

	Eglise Saint-Jean Baptiste
	N° au zonage : P2
	N° parcelle : I239

Source : Alpicité, 2021

 Source : Alpicité, 2021	Chapelle Saint-Anne
	N° au zonage : P3
	N° parcelle : H239

 Source : Patrimoine religieux - Site internet de la commune de Beuil. Disponible sur : https://beuil.fr/patrimoine-religieux/ [consulté le 02/09/2022]	Chapelle Saint-Pierre
	N° au zonage : P4
	N° parcelle : C868

 Source : Patrimoine religieux - Site internet de la commune de Beuil. Disponible sur : https://beuil.fr/patrimoine-religieux/ [consulté le 02/09/2022]	Chapelle Saint Jean-Baptiste
	N° au zonage : P5
	N° parcelle : F61



Source : Alpicité, 2021

Chapelle Saint Giniès

N° au zonage : P6

N° parcelle : C780



Source : Site du Ministère de la Culture

Chalet Capron (label patrimoine XXème siècle)

N° au zonage : P7

N° parcelle : H1235

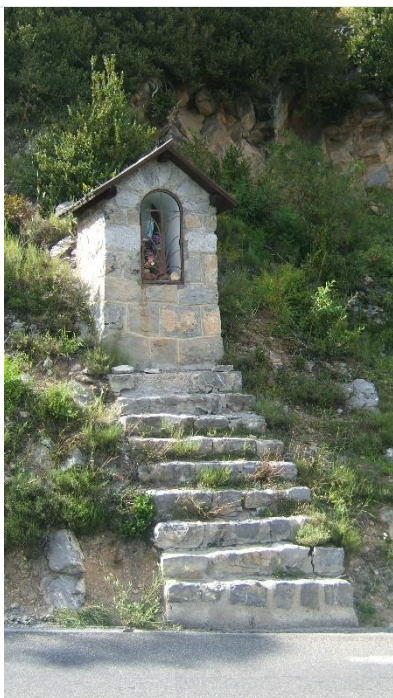


Poste militaire de montagne

N° au zonage : P8

N° parcelle : H946

 <i>Source : Alpicité, 2021</i>	Lavoir
	N° au zonage : P9
	N° parcelle : I208
<i>Photographie qui sera ajoutée ultérieurement</i> <i>Source : Alpicité, 2021</i>	Four à pain
	N° au zonage : P10
	N° parcelle : I138



Source : B. LIBAUD. Oratoire.com [en ligne]. Disponible sur : <http://bdd.oratoires.com/Fiche.html?id=7989>

Oratoire Notre Dame des Champs

N° au zonage : P11

N° parcelle : H1061



Source : H. POULLAIN. Oratoire.com [en ligne]. Disponible sur : <http://bdd.oratoires.com/Fiche.html?id=7994>

Oratoire Sainte-Anne

N° au zonage : P12

N° parcelle : I79



Source : P.A. LIBAUD. Oratoire.com [en ligne]. Disponible sur : <http://bdd.oratoires.com/Fiche.html?id=7991>

Oratoire Vierge à l'enfant

N° au zonage : P13

N° parcelle : H703



Source : L. BOLDRIN, 2015. Oratoire.com [en ligne]. Disponible sur : <http://bdd.oratoires.com/Fiche.html?id=7993>

Oratoire Saint Antoine de Padoue

N° au zonage : P14

N° parcelle : C1081 / Domaine public



Source : F. LIBAUD. 2013. Oratoire.com [en ligne]. Disponible sur : <http://bdd.oratoires.com/Fiche.html?id=7990>

Oratoire Saint-Joseph Touron

N° au zonage : P15

N° parcelle : Domaine public



Source : Alexandre GEFFROY, mai 2024.

Oratoire Saint-Joseph Giarons

N° au zonage : P16

N° parcelle : Domaine public

3.5. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés figurant également sur les règlements graphiques.

N° au PLU	Objet	Destinataire	Superficie (m ²)
ER 1	Espace dédié à la gestion de la neige (aire de retournement, de stockage...)	Commune de Beuil	111
ER 2	Aménagement d'un espace public sportif et de loisirs à la Sagne (non artificialisé)	Commune de Beuil	8 595
ER 3	Amélioration du cheminement piéton à l'entrée du village	Commune de Beuil	254
ER 4	Aménagement d'un accès public au site d'escalade aux Souchas	Commune de Beuil	367

3.6. SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Dans les secteurs concernés par la présente servitude, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à cette servitude en porte la mention expresse.

Les logements concernés par cette servitude ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

3.7. PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Les constructions et installations existantes ou nouvelles correspondant aux [sous-destinations artisanat et commerce de détail](#), [activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration](#), situées en rez-de-chaussée d'une unité foncière touchée par la prescription (ou s'ouvrant sur le linéaire de voie concerné) ne peuvent changer de destination vers une autre sous-destination que celles-ci ou vers les [sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques](#).

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition - reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes éventuellement créées, sur ses éventuelles futures divisions...

3.8. BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments suivants peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

départementale de la nature, des paysages et des sites (au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme).

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

En cas d'absence de réseaux en limite de propriété ou d'insuffisance en capacité de ces réseaux, le changement de destination de ces constructions est soumis à une autonomie partielle ou complète du bâtiment (électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, communications numériques...).

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Photographie	N° au PLU	N° de parcelle	Prescription
<i>Photographie qui sera ajoutée ultérieurement</i>	CD1	H 896 / H 897	Le bâtiment pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes : • Habitation ; • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ce changement de destination peut être accompagné d'une restauration/réhabilitation du bâtiment, qui doit respecter les caractéristiques architecturales imposées dans la zone.

Photographie	N° au PLU	N° de parcelle	Prescription
 Source : Alpicité, 2024	CD2	B 447	Le bâtiment pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes : • Habitation ; • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hôtels ; • Industrie ; • Entrepôt. Ce changement de destination peut être accompagné d'une restauration/réhabilitation du bâtiment, qui doit respecter les caractéristiques architecturales imposées dans la zone.
 Source : Alpicité, 2024	CD3	B 448	Le bâtiment pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers la destination d'habitation. Ce changement de destination peut être accompagné d'une restauration/réhabilitation du bâtiment, qui doit respecter les caractéristiques architecturales imposées dans la zone.



Photographie	N° au PLU	N° de parcelle	Prescription
 Source : Alpicité, 2024	CD4	F 1324	Le bâtiment pourra voir sa destination ou sous-destination modifiée vers les destinations ou sous-destinations suivantes : • Habitation ; • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hôtels ; • Autres hébergements touristiques ; • Équipements d'intérêt collectif et services publics ; • Bureau ; • Centre de congrès et d'exposition. Ce changement de destination peut être accompagné d'une restauration/réhabilitation du bâtiment. Le projet doit respecter la composition d'origine du bâtiment. Ainsi, les règles applicables au sein de la zone peuvent ne pas être respectées afin de coller au mieux l'aspect d'origine de la construction. Une souplesse est accordée pour adapter la construction aux nécessités techniques et aux besoins.

ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS DU RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique en complément de ces dispositions.

Le respect des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

4.1. RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les articles repris ci-dessous ne sont pas exhaustifs afin de ne pas surcharger le document, mais rappellent les éléments les plus couramment utilisés ou sollicités. Il convient de consulter les [articles L111-1 et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme](#) pour prendre connaissance de l'ensemble des articles du RNU applicable aux PLU (sauf si le PLU en dispose autrement).

Ces articles dans leur rédaction reprise dans le PLU ne s'imposent pas aux articles qui seraient éventuellement ajoutés ou modifiés dans le Code de l'urbanisme (version en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Diverses prescriptions applicables

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

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

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

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

Constructions durables

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont

installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L. 111-16 du Code de l'urbanisme).

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

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils (article R. 111-23 du Code de l'urbanisme).

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables « *aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du Code du patrimoine, (...) dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même Code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent Code* » (article L. 111-17 du Code de l'urbanisme).

Restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L. 111-23 du Code de l'urbanisme).

Reconstructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

4.2. ADAPTATIONS ET DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (PLU) ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme ; et des dérogations prévues aux articles L.152-4 et suivants du Code de l'urbanisme (cela concerne notamment les dérogations relatives à l'isolation thermique, à la performance environnementale des constructions, à la mixité sociale, à l'accessibilité pour les personnes handicapées...).

4.3. APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les chalets d'alpage

Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

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

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'environnement ([article L. 122-11 du Code de l'urbanisme](#)).

Les autorisations demandées peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions particulières et règles applicables à chaque zone, hors articles 1 et 2 de chaque zone) afin de répondre au mieux aux spécificités architecturales et patrimoniales de chaque chalet.

Création de routes

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

4.4. VOIRIE DÉPARTEMENTALE

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

4.5. RÉCIPROCITÉ AVEC LES BÂTIMENTS AGRICOLES

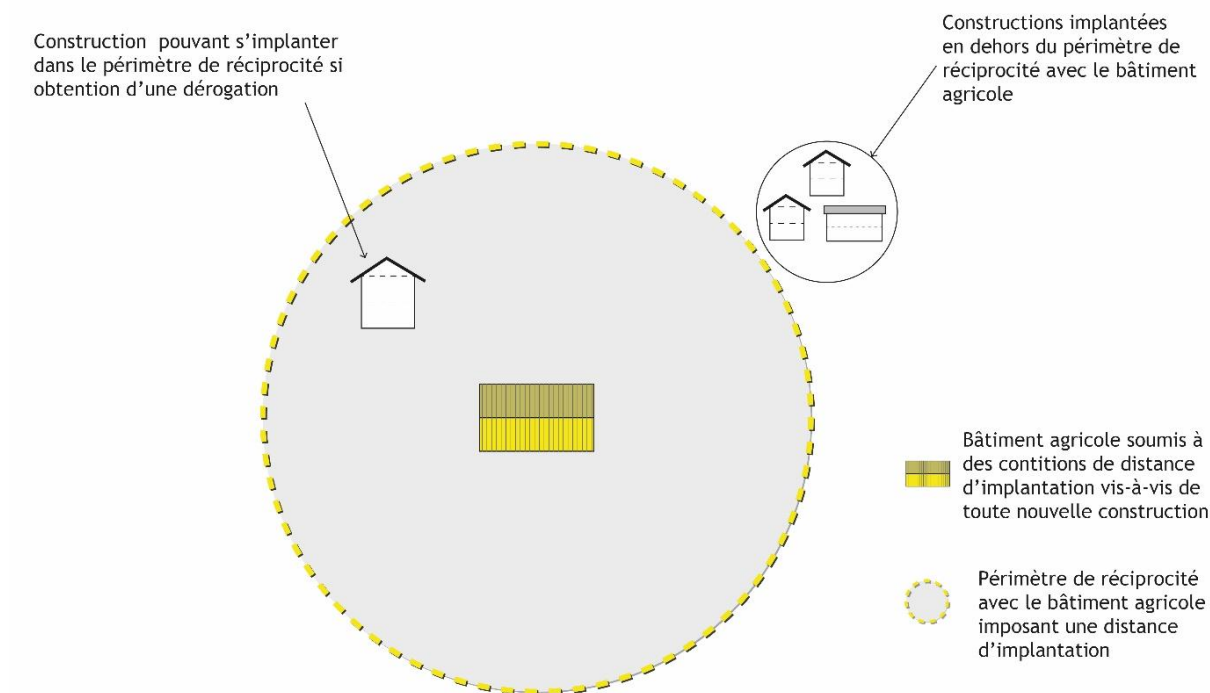
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle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

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

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

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

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



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

4.6. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels.

Risques de mouvement de terrain

Risque sismique

La commune est située en zone de sismicité moyenne (4).

Les dispositions prévues par les articles R563-1 et suivants du Code de l'environnement sont notamment applicables, ainsi que certaines dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles doivent être respectées.

Risque de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau modéré à fort.

Les réglementations concernant la prise en compte des risques liés au retrait-gonflement des argiles doivent être appliquées dans leur version en vigueur.

Il est notamment rappelé qu'en application de l'article 68 de la loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique doit être fournie :

- Lors de la vente d'un terrain non bâti constructible : elle est transmise par le vendeur à l'acquéreur ; elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci ;
- A l'occasion de la construction du bâtiment : le maître d'ouvrage la remet au constructeur avant la conclusion du contrat de travaux ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

Risque géologique

La carte d'aptitude à la construction, réalisée par le CETE en 1978, et annexée au PLU (*se référer à l'annexe 5.3.1. du PLU*) peut utilement être consultée.

Risque d'incendie feu de forêt

Carte départementale de l'aléa feu de forêt

La carte départementale de l'aléa feu de forêt annexée au PLU (*se référer à l'annexe 5.3.2. du PLU*) peut utilement être consultée.

Obligation légale de débroussaillage (OLD)

Les obligations légales de débroussaillage doivent être respectées.

Le règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département des Alpes-Maritimes est fixé par arrêté préfectoral. Tout pétitionnaire doit utilement se référer à l'annexe 5.3.3. du PLU (ou à l'arrêté en cours de validité) afin de vérifier le règlement applicable.

Exposition au plomb

L'arrêté préfectoral portant délimitation des zones à risque d'exposition au plomb dans le département des Alpes-Maritimes (*se référer à l'annexe 5.3.4. du PLU*) peut utilement être consulté.

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

4.7. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

4.8. DÉFRICHEMENT

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau Code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce Code : « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Conformément à l'article L.425-6 du Code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même Code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

Conformément à l'article R*431-19 du Code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du Code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

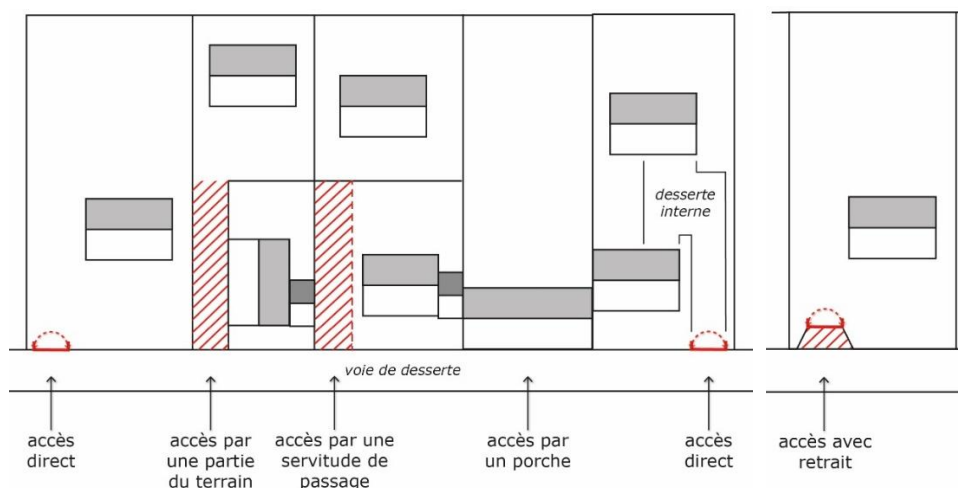
Le service instructeur et les pétitionnaires doivent se rapprocher des services de la DDTM pour connaître la réglementation en vigueur concernant la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 5 – DÉFINITIONS

Ces définitions sont valables pour l'ensemble des pièces du PLU.

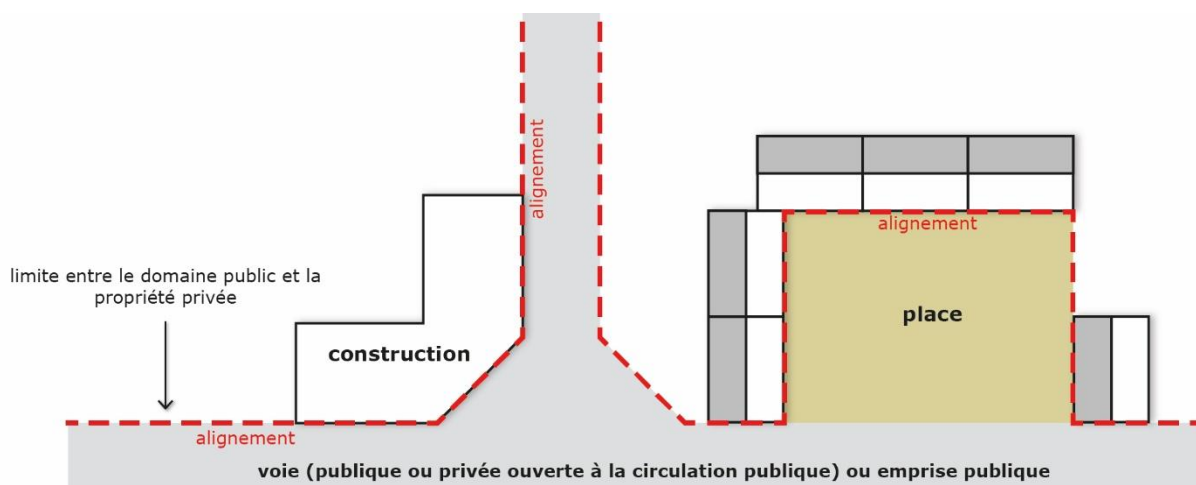
A

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



Affouillements (ou déblais) : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R*421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre les voies et emprises publiques, et le domaine privé riverain. Les emplacements réservés peuvent former un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesurés à partir de celui-ci.



Annexe : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut

être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

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

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

Bâtiment : Construction couverte et close.

C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôture à clairevoie : Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

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

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

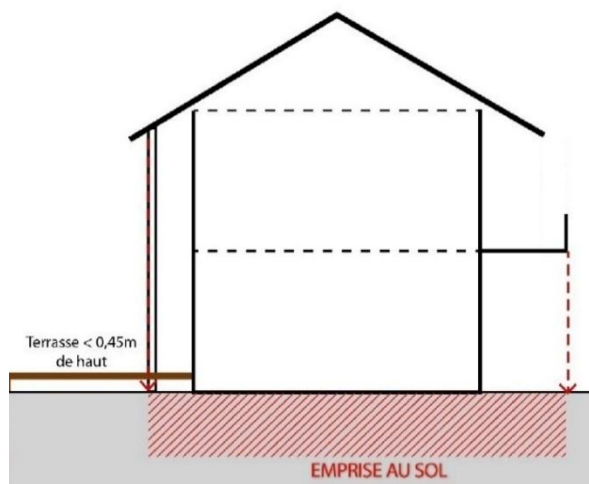
D

Débord de toit : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade sous toit d'une construction. Les toitures soutenues par des piliers / poteaux sont exclues des débords de toiture.

Devanture commerciale : Façade extérieure d'un magasin ou d'un établissement commercial, conçue pour attirer les clients et présenter l'entreprise de manière attrayante. Le PLU ne régit pas l'enseigne.

E

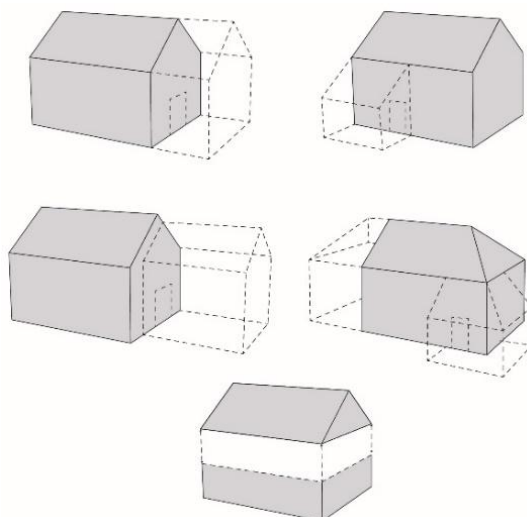
Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture (en cas de dépassement, l'ensemble du balcon est pris en compte dans l'emprise au sol), et les terrasses de moins de 0,45 m de hauteur par rapport au terrain aménagé.



Espaces verts : Surfaces végétalisées ou laissées à l'état naturel (sol rocaillieux), non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration et ruissellement des eaux pluviales. Ils doivent être soit plantés soit laissés en l'état naturel. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Exhaussement (ou remblais) : Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R*421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

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



F

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

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

H

Habitations légères de loisirs (HLL) :

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

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement [sauf dispositions contraires prévues dans les règles de chaque zone] :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (article R111-38 du Code de l'urbanisme).

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R111-38.

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

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

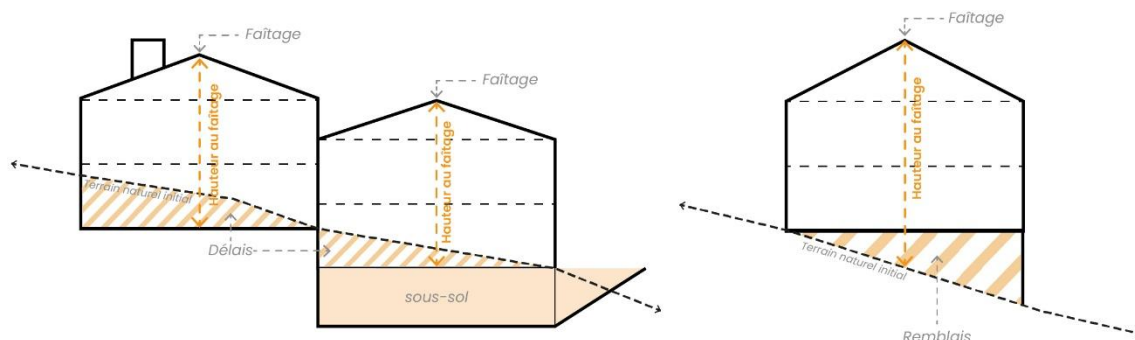
Hauteur d'une construction : Dans le présent règlement du PLU, la hauteur est mesurée au faîtage. Il s'agit de la distance verticale depuis le sol jusqu'au point le plus élevé du toit, généralement situé au sommet de la charpente ou de la toiture.

Par sol, il faut considérer :

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

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

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



Hauteur d'une clôture : Hauteur de l'ouvrage de son point le plus bas à son point le plus haut.

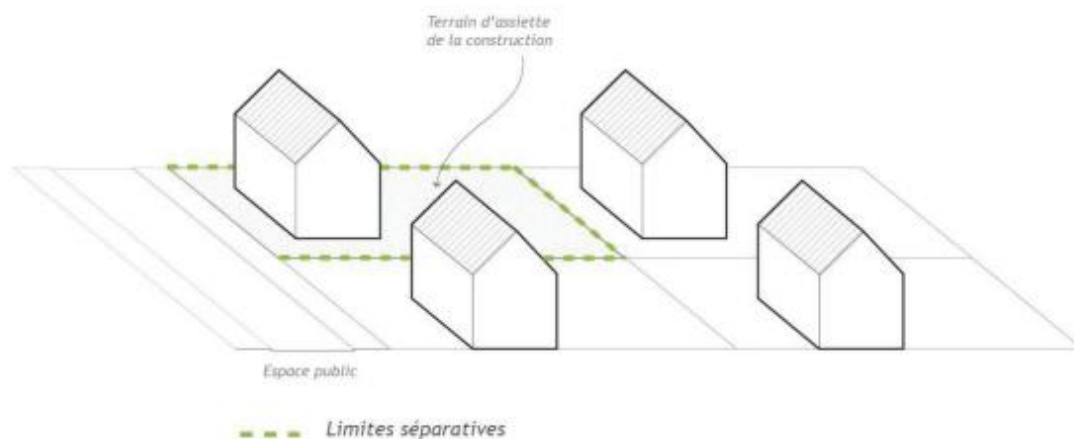
Hors-tout : Dimension ou hauteur totale d'un point extrême à l'autre.

I

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

L

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



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

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

M

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

Menuiserie : Ouvrage destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes, etc.) d'un bâtiment.

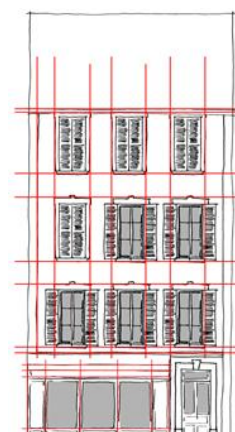
Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

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

O

Ordonnancement : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction. Les ouvertures sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie.

Opération d'aménagement d'ensemble : L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence (ne fait pas référence à une procédure particulière).



*Axes de composition d'une
façade ordonnancée.*

P

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

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



Pierre vue



Pierre apparente

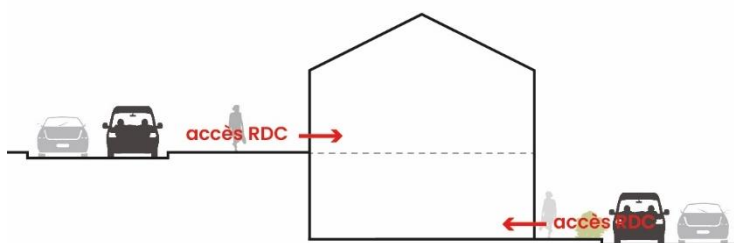
Pignon : Constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

R

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

Réhabilitation / restauration : La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de « trompe l'œil » : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

Rez-de-chaussée : Niveau d'un bâtiment situé au niveau du sol, ou très légèrement surélevé ou surbaissé par rapport à celui-ci, comprenant généralement des espaces accessibles depuis la rue. Une construction s'inscrivant dans la pente peut avoir plusieurs rez-de-chaussée, conformément au schéma ci-dessous.



S

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

Stationnement en enfilade : Succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Surface de plancher : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l', y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures » (article R111-22 du Code de l'urbanisme).

T

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

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

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

U

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

V

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

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

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



ARTICLE 6 – DESTINATION DE CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITÉS AUXQUELLES FAIT RÉFÉRENCE LE RÈGLEMENT DE PLU

6.1. LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différenciées par destinations ou sous-destinations. Le Code de l'urbanisme définit cinq destinations de construction, catégorisées en sous-destinations (articles R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme) :

- Exploitation agricole et forestière;
- Habitation;
- Commerce et activités de service;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme (arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023).

Pour plus de clarté, le tableau ci-après donne, à titre indicatif, la définition des destinations et sous-destinations à laquelle celles-ci se rapportent.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ceci inclut donc les annexes).

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière (1° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation (2° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (notamment maisons individuelles et immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment les maisons de retraite,

		les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie).
Commerce et activités de services (3° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
<i>N.B. Pour les juridictions administratives, le caractère temporaire de l'hébergement est naturellement un critère essentiel, mais il doit se cumuler avec un deuxième critère qui est celui de l'existence des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier ».</i> <i>Un immeuble relève donc de la sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques » et non « habitation » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant/petit-déjeuner, blanchisserie, accueil ...). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.</i>		
Equipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

<i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (5° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

6.2. LES TYPES D'ACTIVITÉS AUXQUELS FAIT RÉFÉRENCE LE RÈGLEMENT DU PLU

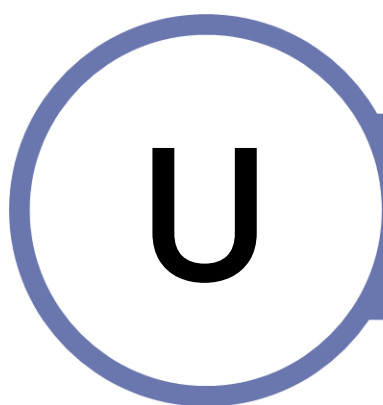
Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent également être différenciées par type d'activité. Les définitions ci-après permettent d'explicitier les types d'activités réglementées dans le présent PLU.

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

Camping et caravanage : Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

Cimetière : Un cimetière sera dans le présent règlement entendu au sens de l'article L2223-1 du Code général des collectivités territoriales.





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua / Ua1

La **zone Ua** correspond au centre-ancien du village, à l'architecture et à l'organisation traditionnelles.

Elle comporte une **sous-zone Ua1** en continuité ouest du village, le long du boulevard principal (boulevard du Colonel Marcel Pourchier) où les implantations des constructions existantes sont irrégulières, ce que le règlement prendra en compte.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Ua / Ua1 – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

Destinations	Sous-destinations	Ua / Ua1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	A
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	C
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	A

Destinations	Sous-destinations	Ua / Ua1
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

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

2 – Ua / Ua1 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions prévues par l'article 3.6 (servitude de résidence principale) et l'article 3.7 (préservation de la diversité commerciale) sont applicables.

Non réglementé pour le reste.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**3 – Ua / Ua1 – Volumétrie et implantation des constructions**Implantation des constructions :

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

En zone Ua**Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes, sauf pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4.00 m au faîtage, qui peuvent s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à la taille du programme (les annexes ou extensions limitées, de par leurs dimensions, ne sont par exemple pas concernées) et dûment justifiée.

De manière cumulative aux règles précédentes, les annexes doivent être obligatoirement accolées à la construction principale ou construites sur les limites séparatives.

En zone Ua1

Les constructions peuvent s'implanter librement.

En zones Ua et Ua1Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;

- En survol du domaine public :
 - La partie en survol ne doit pas produire de surface de plancher ;
 - En cas d'aménagement existant au moment de l'approbation du PLU, la même implantation peut être reprise ;
 - Dans tous les cas, les éléments en survol ne doivent pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, ou le déneigement.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

Pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU et dans le cadre d'une démolition – reconstruction d'une construction, la hauteur existante doit être maintenue, sauf :

- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois) ;
- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7.00 m au faîtage pour lesquelles les règles pour les constructions nouvelles peuvent être appliquées.

Pour les nouvelles constructions (sauf démolition – reconstruction, voir ci-dessus), la hauteur maximale des constructions doit être au maximum égale à celle d'une des constructions principales attenantes (ou des constructions principales des terrains attenants) avec une marge de 0.50 m, et sans dépasser 14.00 m au faîtage.

Pour les annexes détachées de la construction principale, la hauteur est limitée à 4.00 m au faîtage.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes simples et régulières en cohérence avec les constructions avoisinantes et s'inspirer des constructions traditionnelles.

4 – Ua / Ua1 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les zones Ua / Ua1 sont entièrement situées au sein du périmètre de protection des monuments historiques. Les règles suivantes peuvent être rendues plus restrictives par prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou recommandations suivies par la commune. Il est vivement conseillé de prendre attache dès la conception du projet avec le service de l'UDAP des Alpes-Maritimes.

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les annexes accolées aux constructions principales qui peuvent également présenter une toiture monopan ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum et de 120% maximum par rapport à l'horizontale.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;

- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

Le bac acier ne doit pas être visible en sous-face des débords de toiture.

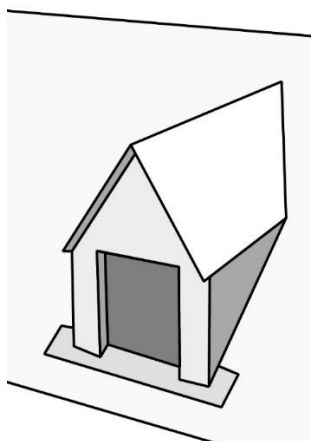
Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

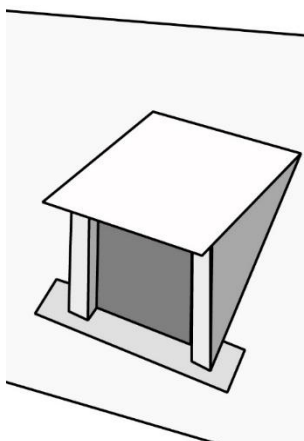
Ouvertures en toiture :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

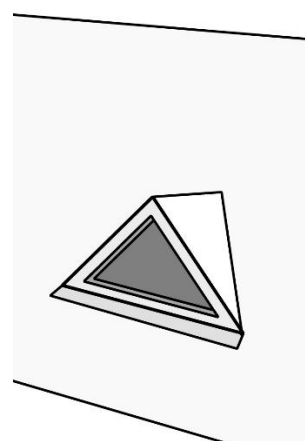
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :



Lucarne de type « jacobine »



Lucarne de type « chien couché »

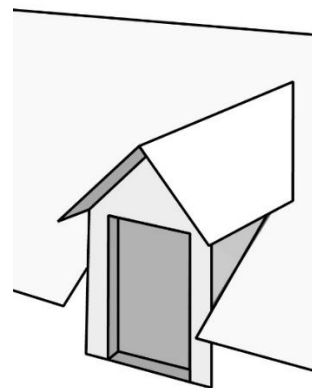


Lucarne de type « outeau »

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies-ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.



Lucarne « pendante »

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et une harmonie avec les façades environnantes.

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit :
 - Taloché ou projeté ;
 - Dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle uniquement sur le dernier étage et les combles des constructions, ou en petite proportion sur les annexes d'un seul niveau.

Ces matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Les devantures commerciales peuvent être traitées de manière spécifique, en respectant les typologies locales. Elles doivent être de préférence en bois.

Ouvertures en façade :

L'ordre de composition des façades doit s'inspirer des constructions traditionnelles de même typologie (sauf construction existante dont les caractéristiques pourront être maintenues) et respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent être d'aspect bois dans des teintes grises et marron, et en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Concernant spécifiquement les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants à barres et écharpe, dauphinois ou persiennés (sauf contraintes techniques) ;
- Les volets roulants, qui doivent être posés sans saillie par rapport à la façade ;
- En complément, uniquement pour les vitrines des devantures commerciales, les grilles métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter une structure en bois.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent être à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux) ou en métal en fer forgé brut de teinte sombre (barreaux verticaux uniquement).

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.00 m de hauteur.

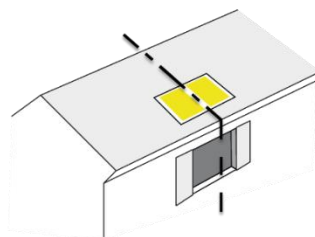
Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées de grilles à barreaudage vertical en fer forgé de teinte sombre.

Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

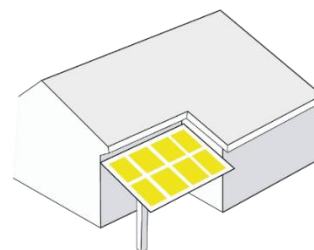
Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

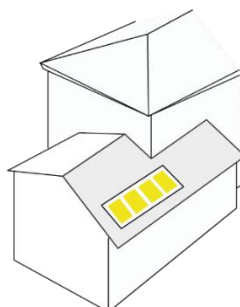
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



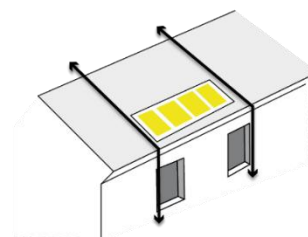
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

5 – Ua / Ua1 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

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

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes.

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

6 – Ua / Ua1 – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Non réglementé.

Il est néanmoins interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – Ua / Ua1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

8 – Ua / Ua1 – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La **zone Ub** correspond aux hameaux et ensembles bâtis accueillant des constructions anciennes, présentant une architecture et une organisation se rapprochant de celle du village mais plus hétérogène.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Ub – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

Destinations	Sous-destinations	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	A
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	C
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

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

2 – Ub – Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions prévues par l'article 3.6 (servitude de résidence principale) et l'article 3.7 (préservation de la diversité commerciale) sont applicables.

Non réglementé pour le reste.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :

Les constructions peuvent s'implanter librement.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 13.00 m au faîtage. Pour l'extension d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU, la hauteur maximale peut aussi être égale à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.00 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur peut être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes simples et régulières en cohérence avec les constructions de même typologie.

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

Une partie des zones Ub est située au sein du périmètre de protection des monuments historiques. Les règles suivantes peuvent être rendues plus restrictives par prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou recommandations suivies par la commune. Il est vivement conseillé de prendre attache dès la conception du projet avec le service de l'UDAP des Alpes-Maritimes.

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les annexes accolées aux constructions principales qui peuvent également présenter une toiture monopan ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum et de 120% maximum par rapport à l'horizontale.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

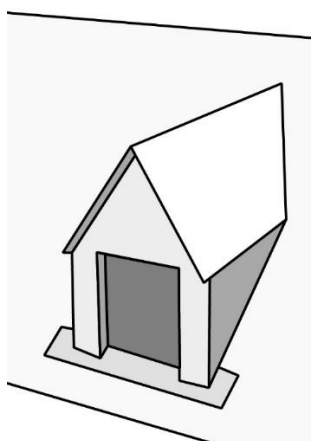
Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

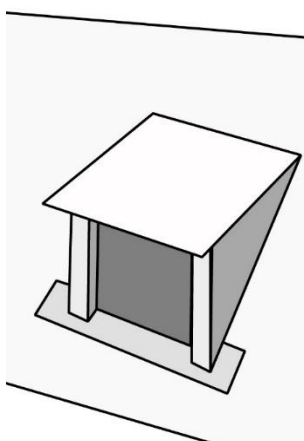
Ouvertures en toiture :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

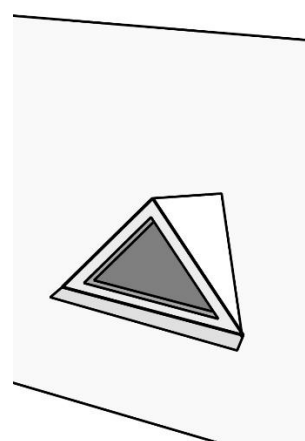
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :



Lucarne de type « jacobine »



Lucarne de type « chien couché »

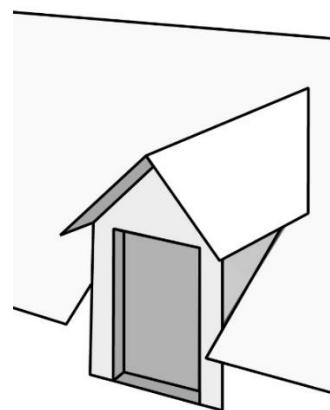


Lucarne de type « outeau »

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies-ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.



Lucarne « pendante »

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et une harmonie avec les façades environnantes.

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit :
 - Taloché ou projeté ;
 - Dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle uniquement sur le dernier étage et les combles des constructions.

Ces matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Les devantures commerciales peuvent être traitées de manière spécifique, en respectant les typologies locales. Elles doivent être de préférence en bois.

Ouvertures en façade :

L'ordre de composition des façades doit respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent être d'aspect bois dans des teintes grises et marron, et en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Concernant spécifiquement les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants à barres et écharpe, dauphinois ou persiennés (sauf contraintes techniques) ;
- Les volets roulants, qui doivent être posés sans saillie par rapport à la façade ;
- En complément, uniquement pour les vitrines des devantures commerciales, les grilles métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter une structure en bois.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent être à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux) ou en métal en fer forgé brut de teinte sombre (barreaux verticaux uniquement).

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées de grilles à barreaudage vertical en fer forgé de teinte sombre.

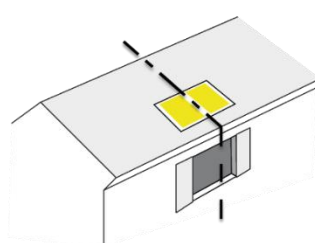
En complément, pour les clôtures édifiées en limite séparative, celles-ci pourront également composées d'une haie vive.

Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

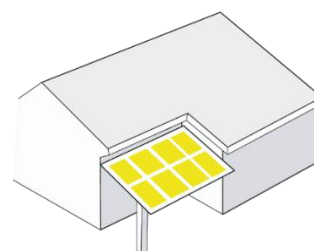
Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

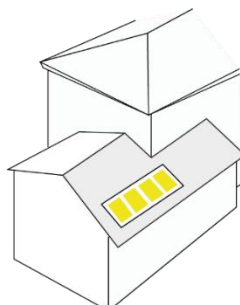
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



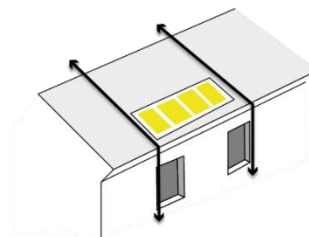
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

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

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

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 % ou plus, les schémas de principe présentés en annexe du règlement (annexe 1) doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes. Les haies ne doivent pas être monospécifiques.

Il est imposé au moins 10 % d'espaces verts sur l'unité foncière.

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

6 – Ub – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la [destination habitation](#), il est exigé au moins 1 place par logement ou hébergement, uniquement pour les constructions neuves (dont extensions créant un nouveau logement) et les démolitions – reconstructions.

Pour les constructions correspondant aux [sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau](#), il est exigé au moins 2 places de stationnement par entreprise.

Pour les constructions correspondant à la [sous-destination restauration](#), il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée recevant du public, avec un minimum de 2 places.

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

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

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

8 – Ub – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).

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



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc / Uc1

Les **zones Uc et Uc1** correspondent aux secteurs d'urbanisation périphériques au « centre-ancien du village » et « aux hameaux et ensembles bâtis accueillant des constructions anciennes », dont les constructions sont d'époques différentes, avec :

- La **zone Uc**, la plus étendue, composée essentiellement de maisons individuelles/chalets, de densité moyenne à faible ;
- La **zone Uc1**, constituant deux poches au niveau de deux bâtiments collectifs spécifiques de volumétrie importante et en surplomb des Launes (secteur du Bess).

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Uc / Uc1 – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

Destinations	Sous-destinations	Uc et Uc1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	I
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	C
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		A

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

Conditions particulières :

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

2 – Uc / Uc1 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions prévues par l'article 3.6 (servitude de résidence principale) et sont applicables.

Non réglementé pour le reste.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**3 – Uc / Uc1 – Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :**Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :**

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3.00 m, sauf :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4.00 m au faîtage, qui peuvent s'implanter librement ;
- Pour les constructions mitoyennes / accolées réalisées lors d'une même opération (de part et d'autre d'une limite séparative), qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Par ailleurs, l'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 30%.

Hauteur :

En zone Uc

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10.00 m au faîtage. Pour l'extension d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU, la hauteur maximale peut aussi être égale à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.00 m au faîtage.

En zone Uc1

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle de la construction la plus proche (ces deux hauteurs étant prises au faîtage).

En zones Uc et Uc1

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur peut être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes simples et régulières.

4 – Uc / Uc1 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une faible partie des zones Uc est située au sein du périmètre de protection des monuments historiques. Les règles suivantes peuvent être rendues plus restrictives par prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou recommandations suivies par la commune. Il est vivement conseillé de prendre attache dès la conception du projet avec le service de l'UDAP des Alpes-Maritimes.

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les annexes accolées aux constructions principales qui peuvent également présenter une toiture monopan ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum par rapport à l'horizontale.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

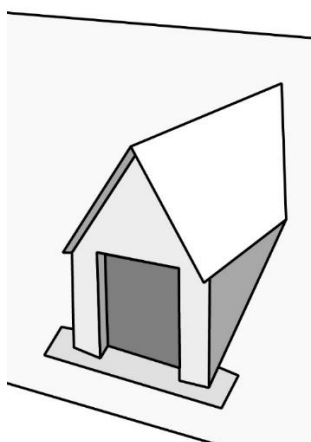
Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

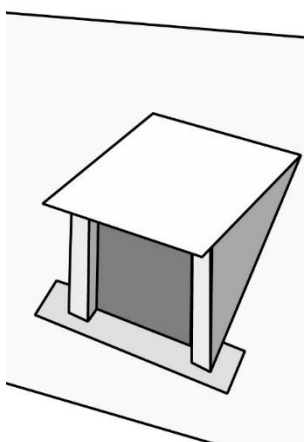
Ouvertures en toiture :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

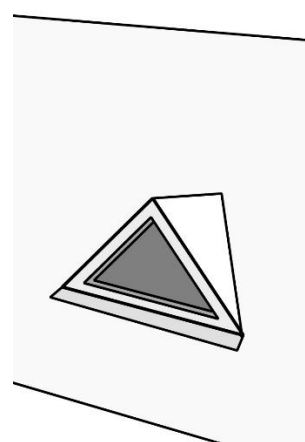
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :



Lucarne de type « jacobine »



Lucarne de type « chien couché »

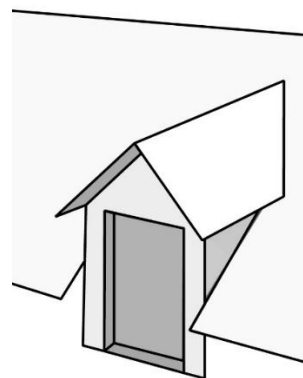


Lucarne de type « outeau »

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies-ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.



Lucarne « pendante »

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle (les fustes sont néanmoins interdites).

Ces matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Ouvertures en façade :

L'ordre de composition des façades doit respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Les ouvertures en façade doivent être majoritairement rectangulaires, sauf pour des besoins spécifiques (ouvertures triangulaires au niveau des pignons pour s'adapter à sa forme ...).

Menuiseries :

Seules sont autorisées les menuiseries :

- D'aspect bois dans des teintes naturelles, ou de teinte gris clair à foncé ;
- Peintes avec une teinte sobre.

Les volets peuvent être battants et/ou roulants dans les mêmes teintes.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter d'une structure en bois ou maçonnés en cohérence avec le reste de la façade.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux), en métal en fer forgé brut de teinte sombre ; ou vitré, avec des montants de teinte sobre et intégrés à la composition d'ensemble.

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées de grilles à barreaudage vertical en fer forgé ou d'un grillage de teinte sombre (vert, gris, brun).

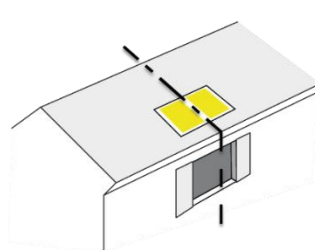
En complément, pour les clôtures édifiées en limite séparative, celles-ci pourront également composées d'une haie vive.

Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

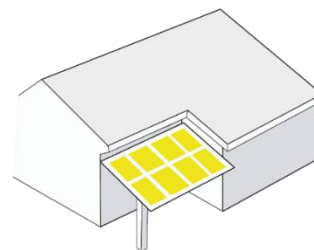
Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

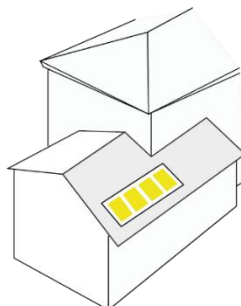
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



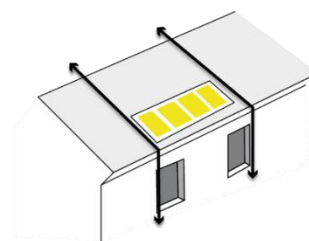
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

5 – Uc / Uc1 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

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

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 % ou plus, les schémas de principe présentés en annexe du règlement (annexe 1) doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes. Les haies ne doivent pas être monospécifiques.

Il est imposé au moins 25 % d'espaces verts sur l'unité foncière.

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

6 – Uc / Uc1 – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la **destination habitation**, il est exigé (*la règle la plus contraignante s'applique*) :

- Au minimum 2 places de stationnement par logement ou hébergement ;
- Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 200 m² de surface de plancher puis, au-delà, au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau, il est exigé au moins 2 places de stationnement par entreprise.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination restauration, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée recevant du public, avec un minimum de 2 places.

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

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

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction, le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – Uc / Uc1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

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

8 – Uc / Uc1 – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).

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



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEP / UEP1

La **zone Uep** correspond aux zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend une **sous-zone Uep1** dédiée au cimetière.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Uep / Uep1 – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

Destinations	Sous-destinations	Uep	Uep1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	I	I
	Hébergement	I	I
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	I	I
	Restauration	I	I
	Commerce de gros	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
	Cinéma	I	I
	Hôtels	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		A	C

Destinations	Sous-destinations	Zones Uep	Zones Uep1
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt	I	I
	Bureau	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

Conditions particulières :

Uniquement en zone Uep1, la destination équipement d'intérêt collectif et services publics est autorisée uniquement à condition d'être dédiée au maintien et à l'évolution du cimetière et de ses équipements connexes (accès, équipements techniques, gestion des risques...).

2 – Uep / Uep1 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**3 – Uep / Uep1 – Volumétrie et implantation des constructions**Implantation des constructions :

Non réglementé.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage.

Volume des constructions :

Les constructions, de par leur dimension, ne doivent pas 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.

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

Les constructions, de par leur architecture et leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

Une prescription visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager s'applique sur l'un des équipements d'intérêt collectif et services publics, correspondant au poste militaire de montagne (cf. dispositions générales, article 3.4 « Protection d'éléments de patrimoine bâti »).

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

Non réglementé.

6 – Uep / Uep1 – Stationnement

Non réglementé *(mais voir les dispositions générales (article 2.7. Stationnement))*.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Non réglementé *(mais voir les dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation))*.

8 – Uep / Uep1 – Desserte par les réseaux

Non réglementé *(mais voir les dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux))*.





A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A / AM / AP

La **zone A** correspond à des zones agricoles où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend une **sous-zone Am** dans laquelle les possibilités de création de bâtiments agricoles sont limitées au regard de sa proximité avec la plaine agricole de la Condamine et des habitations existantes.

La **zone Ap** correspond à des zones agricoles où aucune construction n'est autorisée, sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et de manière très limitée, afin de garantir leur préservation au vu des enjeux environnementaux (paysage, écologie, risques...).

N.B. : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – A / Am / Ap – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

Destinations	Sous-destinations	A et Am	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C	C
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	C	I
	Hébergement	C	I
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	I	I
	Restauration	I	I
	Commerce de gros	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I

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

Conditions particulières :

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

Dans l'ensemble des zones

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés ...) respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Une extension des constructions et installations existantes et/ou des annexes à ces mêmes constructions et installations, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs, légers, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT, aux activités nordiques... ;
- La **sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être nécessaire à l'activité et d'être uniquement des équipements et travaux nécessaires à l'irrigation agricole ou à l'activité pastorale ;
- Les droits accordés sous conditions dans les dispositions générales.

En zones A et Am

- La **destination habitation**, à condition d'être uniquement une extension des constructions existantes situées en zones A ou Am, et/ou des annexes à ces mêmes constructions, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - **Pour les extensions :**
 - La surface de plancher de la construction principale doit être au moins égale à 30 m² ;
 - L'extension de la construction principale est limitée à 30% de la surface de plancher existante (extension limitée).
 - **Pour les annexes :**
 - La surface de plancher de la construction principale doit être au moins égale à 70 m² ;
 - 3 annexes maximum sont autorisées (cela incluant les annexes existantes au moment de l'approbation du PLU) ;
 - L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m² maximum ;
 - Les annexes doivent être situées à proximité de la construction principale, sauf nécessité technique (garage...).

La surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire habitation existante + extension + annexes) ne doit pas dépasser 300 m².

En zone A

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- La **sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime](#) :
 - Ceci incluant notamment :
 - Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Celles-ci doivent être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui doivent être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, elles ne doivent pas excéder 150 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition cumulative que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

L'emprise au sol totale de chaque bâtiment technique des exploitations agricoles ne doit pas excéder 500 m².

- Ceci excluant la diversification touristique (gîte, camping, ...).

En zone Am

- La **sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime :
 - Ceci incluant notamment :
 - Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Celles-ci doivent être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui doivent être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, elles ne doivent pas excéder 150 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition cumulative que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

L'emprise au sol totale de chaque bâtiment technique des exploitations agricoles ne doit pas excéder 500 m².

- Ceci excluant la diversification touristique (gîte, camping, ...).
- A la condition cumulative de ne pas inclure de bâtiments d'élevage ou générant un périmètre de réciprocité par rapport aux habitations.

2 – A / Am / Ap – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**3 – A / Am / Ap – Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :

Des règles d'implantation sont édictées dans l'article 1 pour les annexes des habitations.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Hauteur :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage, sauf pour les serres et tunnels dont la hauteur est limitée à 4.00 m hors-tout.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12.00 m au faîtage, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 4.00 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur peut être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui peuvent être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) uniquement, les volumes principaux doivent respecter une forme allongée dans le sens du faîtage de la toiture.

4 – A / Am / Ap – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie des zones A, Am et Ap est située au sein du périmètre de protection des monuments historiques. Les règles suivantes peuvent être rendues plus restrictives par prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou recommandations suivies par la commune. Il est vivement conseillé de prendre attache dès la conception du projet avec le service de l'UDAP des Alpes-Maritimes.

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les serres et tunnels agricoles n'ont pas à respecter les caractéristiques décrites dans les règles suivantes. Ils doivent présenter un aspect cohérent avec leur fonction (matériaux transparents pour les serres, teintes s'intégrant aux paysages pour les tunnels ; arceaux/montants de teinte discrète ...).

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles qui peuvent également présenter une toiture monopan lorsqu'elle permet de tirer parti du relief, de la végétation ... notamment en termes d'intégration paysagère ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum et de 120% maximum par rapport à l'horizontale, sauf pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles pour lesquels les pentes des toitures minimum sont fixées à 30 %.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

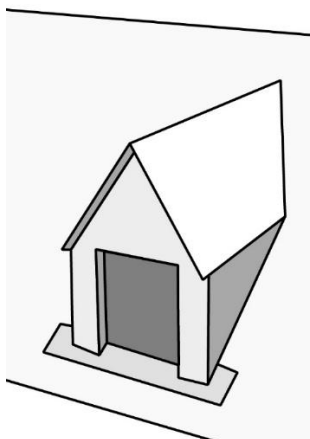
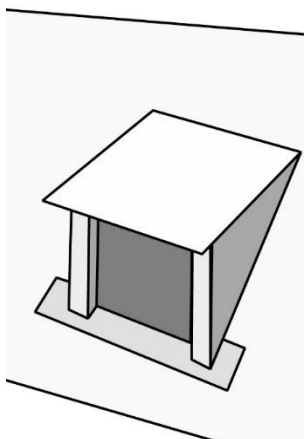
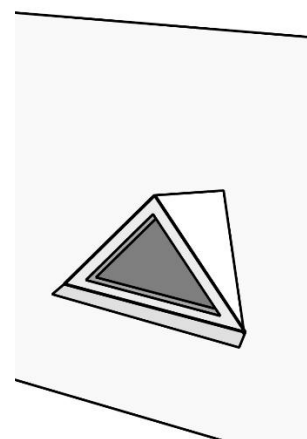
Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...), sont également autorisées les plaques d'éclairiment (matériaux transparents), dans des proportions limitées et en évitant une utilisation morcelée.

Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

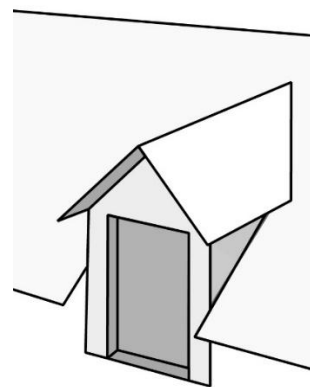
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :

*Lucarne de type « jacobine »**Lucarne de type « chien couché »**Lucarne de type « outeau »*

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.

*Lucarne « pendante »*

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :

Les façades des bâtiments techniques des exploitations agricoles doivent présenter des teintes permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et le noir (ceci excluant le bois, autorisé).

Elles peuvent être composées de plaques transparentes, dans des proportions limitées et en évitant une utilisation morcelée.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants peuvent avoir le même aspect que la construction principale.

Pour les autres constructions :

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit :
 - Taloché ou projeté ;
 - Dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle (les fustes sont néanmoins interdites).

Ces matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Ouvertures en façade :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :

La structure, les baies et les portes devront adopter une disposition régulière. Les ouvertures devront être cohérentes avec la fonction du bâtiment.

Pour les autres constructions :

L'ordre de composition des façades doit respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Les ouvertures en façade doivent être majoritairement rectangulaires.

Menuiseries :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction, et être en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Pour les autres constructions :

Les menuiseries doivent être d'aspect bois dans des teintes grises et marron, et en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Concernant spécifiquement les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants à barres et écharpe, dauphinois ou persiennés (sauf contraintes techniques) ;
- Les volets roulants, qui doivent être posés sans saillie par rapport à la façade.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter une structure en bois.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent être à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux) ou en métal en fer forgé brut de teinte sombre (barreaux verticaux uniquement).

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées d'un grillage de teinte sombre (vert, gris, brun). Elles peuvent être doublées d'une haie (*respectant les principes de l'article 5 suivant*).

Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Pour l'ensemble des constructions hors bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

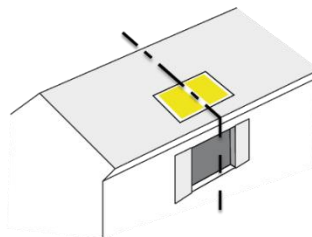
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :

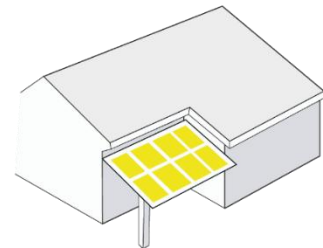
Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- En toiture, à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). La toiture pourra être intégralement composée de panneaux solaires (*voir schémas ci-contre – non opposables*) ;
- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports) (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

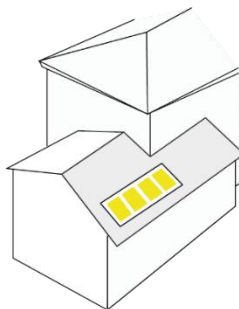
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



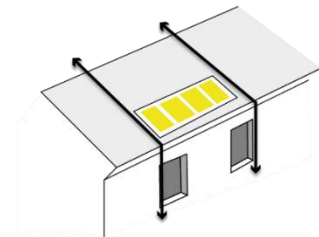
> Alignement avec ouverture de façade



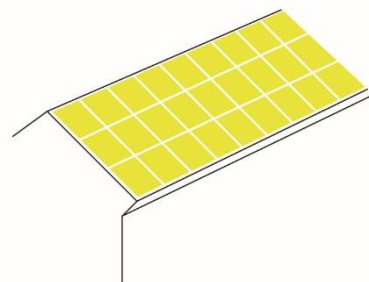
> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



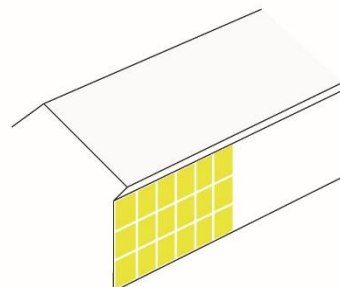
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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



> Pan intégralement couvert



> Implantation en façade

5 – A / Am / Ap – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

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

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 % ou plus, les schémas de principe présentés en annexe du règlement (annexe 1) doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes. Les haies ne doivent pas être monospécifiques.

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

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

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

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

6 – A / Am / Ap – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction, le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – A / Am / Ap – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

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



8 – A / Am / Ap – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AI

La **zone AI** correspond à des zones agricoles où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous certaines formes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – AI – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones</i>)		C
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

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

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés ...) respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Une extension des constructions et installations existantes et/ou des annexes à ces mêmes constructions et installations, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs ;
- La **sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime](#), celles-ci devant prendre uniquement la forme de serres ou tunnels.
- Les droits accordés sous conditions dans les dispositions générales.

2 – AI – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – AI – Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage, sauf pour les serres et tunnels agricoles dont la hauteur est limitée à 4.00 m hors-tout.

Volume des constructions :

Non réglementé.

4 – AI – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les serres et tunnels agricoles doivent présenter un aspect cohérent avec leur fonction (matériaux transparents pour les serres, teintes s'intégrant aux paysages pour les tunnels ; arceaux/montants de teinte discrète...).

Pour les autres constructions, celles-ci, de par leur architecture et leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

5 – AI – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Non réglementé.

6 – AI – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction, le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – AI – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

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

8 – AI – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).



..

N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N / NCP / Ng

La **zone N** correspond à une zone naturelle ou forestière, dans laquelle sont autorisés certains aménagements agricoles notamment en lien avec l'activité pastorale, les extensions et annexes aux habitations existantes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend deux sous-zones :

- La **zone Ncp**, soumise spécifiquement à la réglementation du cœur de parc national du Mercantour ;
- La **zone Ng**, soumise spécifiquement à la réglementation du site inscrit des Gorges du Cians.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – N / Ncp / Ng – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

Destinations	Sous-destinations	N / Ncp	Ng
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C	C
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	C	I
	Hébergement	C	I
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	I	I
	Restauration	I	I
	Commerce de gros	I	I

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

Conditions particulières :

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

Dans l'ensemble des zones

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés ...) respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Une extension des constructions et installations existantes, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT, aux activités nordiques ... ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
- La **sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être nécessaire à l'activité et d'être uniquement :
 - Des équipements et travaux nécessaires à l'irrigation agricole ou à l'activité pastorale ;

- Liée à des constructions à usage pastoral et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par construction.
- Les droits accordés sous condition dans les dispositions générales.

En zone N

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des annexes aux constructions et installations existantes, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone N et Ncp

- La **destination habitation**, à condition d'être uniquement une extension des constructions existantes situées en zones N et Ncp, et/ou des annexes à ces mêmes constructions, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - **Pour les extensions :**
 - La surface de plancher de la construction principale doit être au moins égale à 30 m² ;
 - L'extension de la construction principale est limitée à 30% de la surface de plancher existante (extension limitée).
 - **Pour les annexes :**
 - La surface de plancher de la construction principale doit être au moins égale à 70 m² ;
 - 3 annexes maximum sont autorisées (cela incluant les annexes existantes au moment de l'approbation du PLU) ;
 - L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m² maximum ;
 - Les annexes doivent être situées à proximité de la construction principale, sauf nécessité technique (garage...).

La surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire habitation existante + extension + annexes) ne doit pas dépasser 300 m².

En zone Ncp s'applique en complément la réglementation du cœur de parc national (*se reporter à l'annexe 5.1.6. du PLU*).

En zone Ng s'applique en complément la réglementation du site inscrit des Gorges du Cians (*se reporter à l'annexe 5.1.3. du PLU*).

2 – N / Ncp / Ng – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – N / Ncp / Ng – Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :

Des règles d'implantation sont édictées dans l'article 1 pour les annexes des habitations.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Hauteur :

Pour les constructions à usage pastoral :

La hauteur maximale des constructions à usage pastoral est fixée à 6.00 m au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12.00 m au faîtage, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 4.00 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur peut être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Pour les constructions à usage pastoral :

La volumétrie doit reprendre celle des bâtiments pastoraux existants traditionnellement sur la commune.

Pour les autres constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui peuvent être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières.

4 – N / Ncp / Ng – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie des zones N est située au sein du périmètre de protection des monuments historiques. Les règles suivantes peuvent être rendues plus restrictives par prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou recommandations suivies par la commune. Il est vivement conseillé de prendre attache dès la conception du projet avec le service de l'UDAP des Alpes-Maritimes.

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les annexes accolées aux constructions principales qui peuvent également présenter une toiture monopan ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum et de 120% maximum par rapport à l'horizontale.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

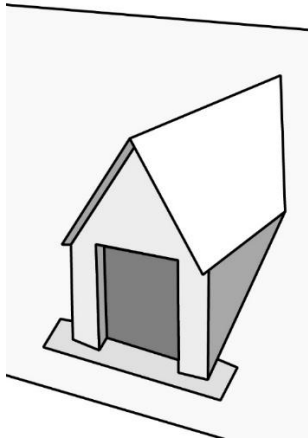
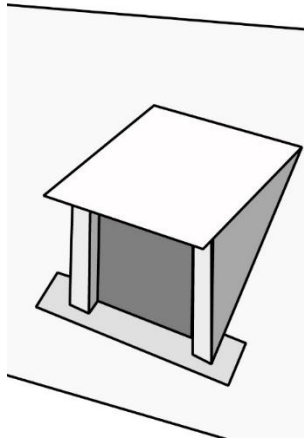
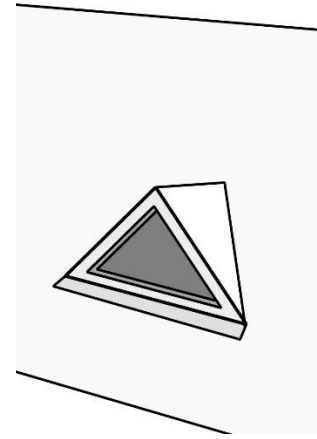
Pour les constructions à usage pastoral sont également autorisées les plaques d'éclairiment (matériaux transparents), dans des proportions limitées et en évitant une utilisation morcelée.

Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

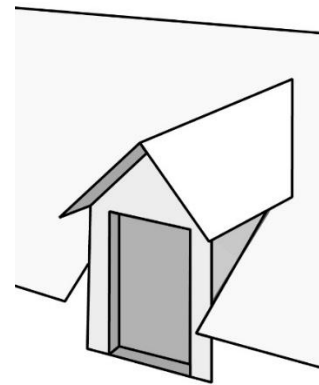
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :

*Lucarne de type « jacobine »**Lucarne de type « chien couché »**Lucarne de type « outeau »*

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies-ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.

*Lucarne « pendante »*

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les constructions à usage pastoral :

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle (les fustes sont néanmoins interdites).

Les matériaux peuvent être cumulés.

Pour l'ensemble des constructions, hors constructions à usage pastoral :

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit :
 - Taloché ou projeté ;

- Dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle (les fustes sont néanmoins interdites).

Les matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Ouvertures en façade :

L'ordre de composition des façades doit respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Les ouvertures en façade doivent être majoritairement rectangulaires.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent être d'aspect bois dans des teintes grises et marron, et en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Concernant spécifiquement les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants à barres et écharpe, ou dauphinois (sauf contraintes techniques) ;
- Les volets roulants, qui doivent être posés sans saillie par rapport à la façade.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Pour les constructions à usage pastoral :

Les balcons sont interdits.

Pour les autres constructions :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter une structure en bois.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent être à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux) ou en métal en fer forgé brut de teinte sombre (barreaux verticaux uniquement).

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées d'un grillage de teinte sombre (vert, gris, brun). Elles peuvent être doublées d'une haie (*respectant les principes de l'article 5 suivant*).

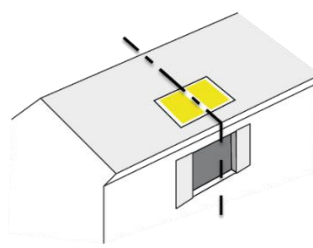
Par ailleurs, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement (tout en respectant autant que faire se peut les règles édictées ci-dessus).

Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

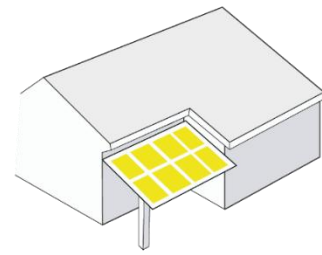
Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (voir schémas ci-contre – non opposables).

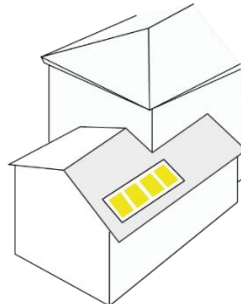
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



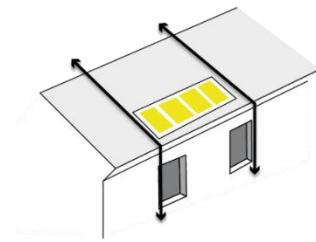
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

5 – N / Ncp / Ng – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

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

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 % ou plus, les schémas de principe présentés en annexe du règlement (annexe 1) doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes. Les haies ne doivent pas être monospécifiques.

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

6 – N / Ncp / Ng – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction, le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – N / Ncp / Ng – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

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

8 – N / Ncp / Ng – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NAF

La **zone Naf** correspond à une zone naturelle et forestière dans laquelle sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Naf – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones</i>)		C
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

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

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés ...) respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Une extension des constructions et installations existantes et/ou des annexes à ces mêmes constructions et installations, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs, légers, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT, aux activités nordiques... ;
 - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- La **sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime :
 - Ceci incluant notamment :
 - Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Celles-ci doivent être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui doivent être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, elles ne doivent pas excéder 150 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition cumulative que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

L'emprise au sol totale de chaque bâtiment technique des exploitations agricoles ne doit pas excéder 500 m².

- Ceci excluant la diversification touristique (gîte, camping, ...).
- Les droits accordés sous conditions dans les dispositions générales.

2 – Naf – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – Naf – Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Pour les exploitations forestières, l'emprise au sol totale de chaque bâtiment ne doit pas excéder 500 m².

Hauteur :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) et des exploitations forestières :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage, sauf pour les serres et les tunnels dont la hauteur est limitée à 4.00 m hors-tout.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12.00 m au faîtage, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 4.00 m au faîtage.

Volume des constructions :

Sauf dispositions contraires existantes qui peuvent être conservées, les constructions doivent présenter des formes simples et régulières.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) et des exploitations forestières, les volumes principaux doivent respecter une forme allongée dans le sens du faîtage de la toiture.

4 – Naf – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les serres et tunnels agricoles n'ont pas à respecter les caractéristiques décrites dans les règles suivantes. Ils doivent présenter un aspect cohérent avec leur fonction (matériaux transparents pour les serres, teintes s'intégrant aux paysages pour les tunnels ; arceaux/montants de teinte discrète ...).

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles et forestières qui peuvent également présenter une toiture monopan lorsqu'elle permet de tirer parti du relief, de la végétation ... notamment en termes d'intégration paysagère ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum et de 120% maximum par rapport à l'horizontale, sauf pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles et forestières pour lesquels les pentes des toitures minimum sont fixées à 30 %.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) et des exploitations forestières, sont également autorisées les plaques d'éclairiment (matériaux transparents), dans des proportions limitées et en évitant une utilisation morcelée.

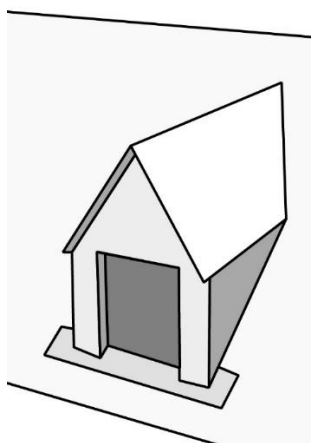
Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

Ouvertures en toiture :

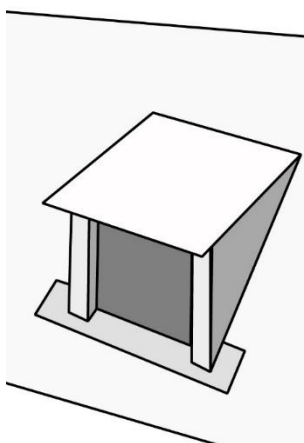
Pour l'ensemble des constructions :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

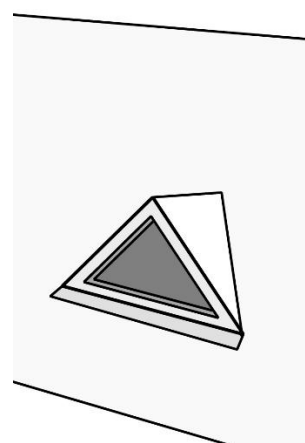
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :



Lucarne de type « jacobine »



Lucarne de type « chien couché »

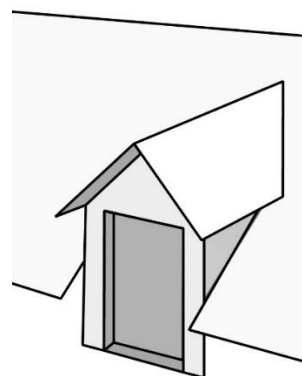


Lucarne de type « outeau »

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies-ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.



Lucarne « pendante »

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) et des exploitations forestières :

Les façades des bâtiments techniques des exploitations agricoles et des exploitations forestières doivent présenter des teintes permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et le noir (ceci excluant le bois, autorisé).

Elles peuvent être composées de plaques transparentes, dans des proportions limitées et en évitant une utilisation morcelée.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants peuvent avoir le même aspect que la construction principale.

Pour les autres constructions :

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit :
 - Taloché ou projeté ;
 - Dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle (les fustes sont néanmoins interdites).

Ces matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Ouvertures en façade :

L'ordre de composition des façades doit respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Les ouvertures en façade doivent être majoritairement rectangulaires.

Menuiseries :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) et des exploitations forestières :

Les menuiseries de même typologie doivent avoir un aspect homogène sur l'ensemble de la construction, et être en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Pour les autres constructions :

Les menuiseries doivent être d'aspect bois dans des teintes grises et marron, et en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Concernant spécifiquement les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants à barres et écharpe, dauphinois ou persiennés (sauf contraintes techniques) ;
- Les volets roulants, qui doivent être posés sans saillie par rapport à la façade.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter une structure en bois.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent être à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux) ou en métal en fer forgé brut de teinte sombre (barreaux verticaux uniquement).

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées d'un grillage de teinte sombre (vert, gris, brun). Elles peuvent être doublées d'une haie (*respectant les principes de l'article 5 suivant*).

Par ailleurs, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement (tout en respectant autant que faire se peut les règles édictées ci-dessus).

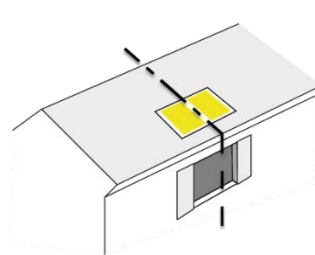
Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

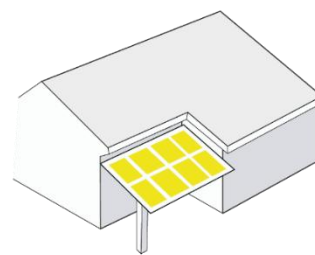
Pour l'ensemble des constructions hors bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) et des exploitations forestières :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

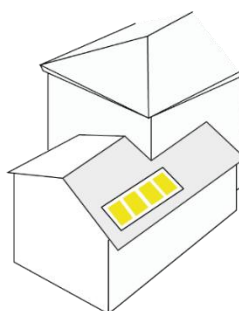
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



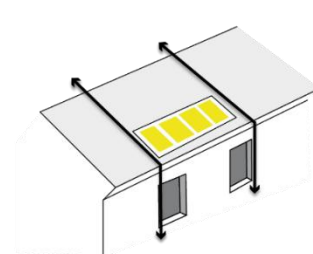
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire

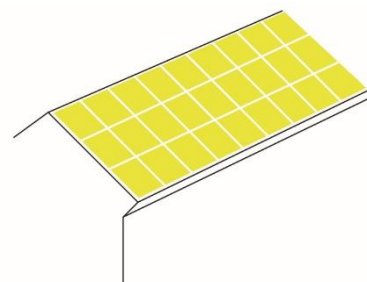


> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) et des exploitations forestières :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

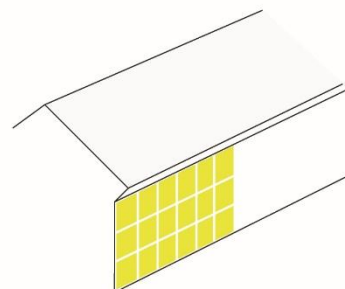
- En toiture, à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). La toiture pourra être intégralement composée de panneaux solaires (*voir schémas ci-contre – non opposables*) ;



> Pan intégralement couvert

- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports) (*voir schémas ci-contre – non opposables*).

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



> Implantation en façade

5 – Naf – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

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

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 % ou plus, les schémas de principe présentés en annexe du règlement (annexe 1) doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes. Les haies ne doivent pas être monospécifiques.

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

En complément, pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) et des exploitations forestières, il est recommandé soit :

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

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

6 – Naf – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction, le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – Naf – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

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

8 – Naf – Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux).



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NCAMP

La **zone Ncamp** correspond à un camping situé en zone naturelle, qui doit pouvoir être maintenu.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Ncamp – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

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

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

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

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

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés ...) respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Une extension des constructions et installations existantes et/ou des annexes à ces mêmes constructions et installations, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT, aux activités nordiques ... ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales).
- La **sous-destination autres hébergements touristiques**, à condition d'être uniquement des terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que leurs équipements sanitaires nécessaires, sans droits supplémentaires par rapport à l'existant.
- Les droits accordés sous condition dans les dispositions générales.

2 – Ncamp – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – Ncamp – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Emprise au sol maximale :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Hauteur :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Volume des constructions :

Les constructions, de par leur dimension, ne doivent pas 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.

4 – Ncamp – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de par leur architecture et leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

5 – Ncamp – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Non réglementé.

6 – Ncamp – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Pour [l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction](#), le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7 – Ncamp – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé (*mais voir les dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation)*).

8 – Ncamp – Desserte par les réseaux

Non réglementé (*mais voir les dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux)*).



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ns

La **zone Ns** correspond aux domaines nordiques et skiables, aux équipements sportifs et aux aménagements qui y sont liés.

N.B. Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1. DESTINATION DE CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1 – Ns – Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière

N.B. : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

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

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics (<i>toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones</i>)		C
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Conditions particulières :

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

- La **destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés ...) respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Une extension des constructions et installations existantes et/ou des annexes à ces mêmes constructions et installations, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du Code de l'urbanisme (rappelé dans les dispositions générales) ;
 - Des équipements et aménagements publics ou collectifs, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées au ski et activités nordiques (ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine nordique et skiable et à son enneigement de culture), à la randonnée, au VTT... ;
 - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- La **destination habitation**, à condition d'être uniquement une extension des constructions existantes situées en zones Ns, et/ou des annexes à ces mêmes constructions, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - **Pour les extensions** :
 - La surface de plancher de la construction principale doit être au moins égale à 30 m² ;
 - L'extension de la construction principale est limitée à 30% de la surface de plancher existante (extension limitée).

○ Pour les annexes :

- La surface de plancher de la construction principale doit être au moins égale à 70 m² ;
- 3 annexes maximum sont autorisées (cela incluant les annexes existantes au moment de l'approbation du PLU) ;
- L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m² maximum ;
- Les annexes doivent être situées à proximité de la construction principale, sauf nécessité technique (garage...).

La surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire habitation existante + extension + annexes) ne doit pas dépasser 300 m².

- Les droits accordés sous condition dans les dispositions générales.

2 – Ns – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3 – Ns – Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions générales (article 2.3. Implantation des constructions) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les parties enterrées des constructions (les constructions sous le domaine public restent néanmoins interdites).

Implantation des constructions :

Des règles d'implantation sont édictées dans l'article 1 pour les annexes des habitations.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives).

Emprise au sol maximale :

Voir conditions fixées à l'article 1.

Hauteur :

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10.00 m au faîtage, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 4.00 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur peut être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Les constructions, de par leur dimension, ne doivent pas 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.

4 – Ns – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie des zones Ns est située au sein du périmètre de protection des monuments historiques. Les règles suivantes peuvent être rendues plus restrictives par prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou recommandations suivies par la commune. Il est vivement conseillé de prendre attache dès la conception du projet avec le service de l'UDAP des Alpes-Maritimes.

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture :

Sauf dispositions existantes contraires, qui peuvent être conservées :

- La toiture doit posséder deux versants, sauf pour les annexes accolées aux constructions principales qui peuvent également présenter une toiture monopan ;
- Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 40% minimum et de 120% maximum par rapport à l'horizontale.

Les débords de toit sont obligatoires sur l'ensemble des façades, sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Dispositions contraires qui peuvent être conservées.

Ils doivent être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie et la typologie de la construction principale et des constructions principales voisines.

Couverture de la toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, bac acier laqué dans des teintes ardoise, polytuiles dans des teintes ardoise.

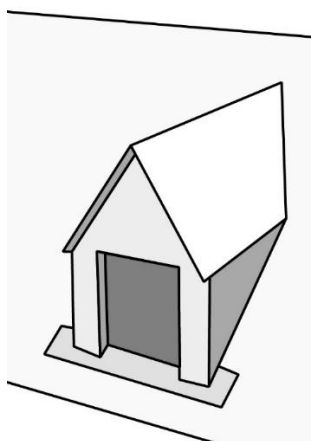
Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elles peuvent, dans ce cas, présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

Ces règles ne s'opposent pas à l'installation de panneaux solaires en toiture.

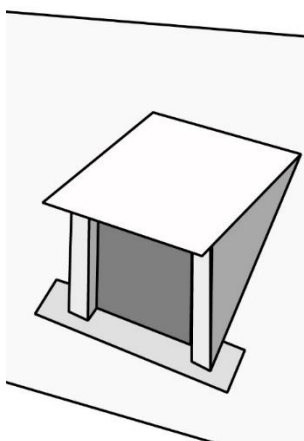
Ouvertures en toiture :

Les ouvertures de type fenêtre de toit et puits de lumière, intégrés dans le plan du toit (avec la pente) sont autorisés.

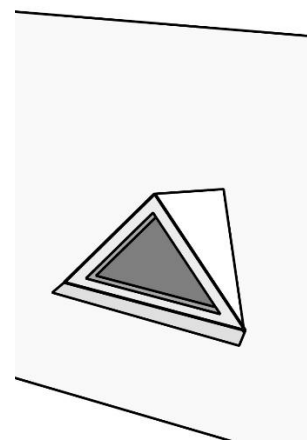
Les lucarnes doivent être de type traditionnel à deux pans de type « jacobine », « chien couché » ou « outeau », correspondant aux schémas ci-dessous :



Lucarne de type « jacobine »



Lucarne de type « chien couché »

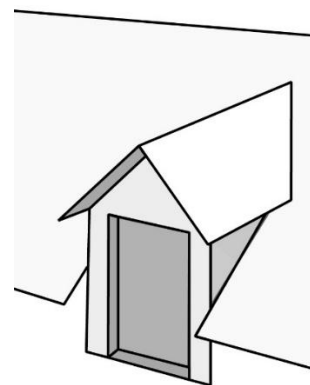


Lucarne de type « outeau »

Ces lucarnes peuvent être établies à cheval entre la toiture et le dernier niveau de la façade (lucarnes « pendantes »), en respectant les formes définies-ci-dessous.

La couverture des lucarnes doit être identique à celle de la toiture.

Ces ouvertures (fenêtres de toit, puits de lumière ou lucarnes) ne doivent pas être accolées entre elles. Leur implantation doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée, sauf problématique structurelle. Elles doivent rester proportionnées avec la dimension des ouvertures en façade.



Lucarne « pendante »

Autres éléments de toiture :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec le reste de la construction, et les modèles traditionnellement présents sur la commune (le PVC étant interdit) ;
- Des arrêts à neige doivent être installés sur les toitures se déversant sur le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades :

Concernant les matériaux de façade, seuls sont autorisés :

- L'enduit :
 - Taloché ou projeté ;
 - Dans des teintes ocre clair (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) ;
- L'enduit à pierre vue. Les pierres doivent présenter une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Les pierres ou moellons apparents, d'une teinte similaire aux « pierres locales » ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle (les fustes sont néanmoins interdites).

Les matériaux peuvent être cumulés.

Les annexes doivent, tout en respectant ces obligations, présenter un aspect en cohérence avec la construction principale.

Ouvertures en façade :

L'ordre de composition des façades doit respecter un certain ordonnancement notamment par des alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Les ouvertures en façade doivent être majoritairement rectangulaires.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent être d'aspect bois dans des teintes grises et marron, et en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Concernant spécifiquement les volets, seuls sont autorisés :

- Les volets battants à barres et écharpe, ou dauphinois (sauf contraintes techniques) ;
- Les volets roulants, qui doivent être posés sans saillie par rapport à la façade.

Caractéristiques architecturales des balcons et garde-corps :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Ils doivent présenter une structure en bois.

Les garde-corps (y compris des balcons) doivent être à clairevoie, en bois naturel (barreaux horizontaux ou verticaux) ou en métal en fer forgé brut de teinte sombre (barreaux verticaux uniquement).

Caractéristiques des clôtures :

Les dispositions générales (article 2.10. Ouvrages divers) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder 1.50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être à clairevoie, en bois naturel et/ou composées d'un grillage de teinte sombre (vert, gris, brun). Elles peuvent être doublées d'une haie (*respectant les principes de l'article 5 suivant*).

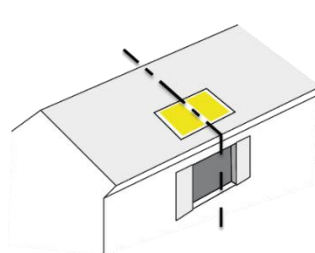
Par ailleurs, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement (tout en respectant autant que faire se peut les règles édictées ci-dessus).

Les portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, leur hauteur pouvant être légèrement supérieure au reste de la clôture.

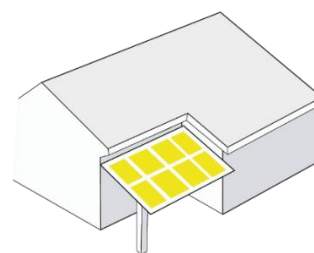
Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...) et à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture (voir schémas ci-contre – non opposables).

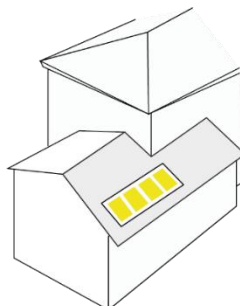
Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

5 – Ns – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

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

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 % ou plus, les schémas de principe présentés en annexe du règlement (annexe 1) doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées doivent être locales, non invasives et non allergènes. Les haies ne doivent pas être monospécifiques.

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

6 – Ns – Stationnement

Les dispositions générales (article 2.7. Stationnement) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous.

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction, le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.



Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2.7. Stationnement).

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

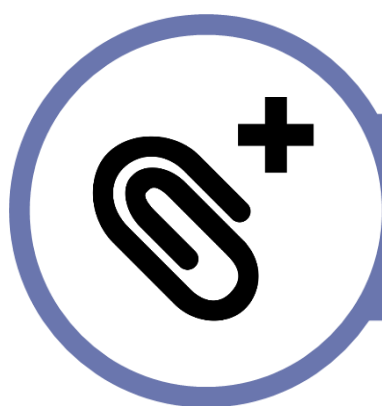
7 – Ns – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (articles 2.5. Création d'accès sur la voie publique et 2.6. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation).

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

8 – Ns – Desserte par les réseaux

Non réglementé (*mais voir les dispositions générales (article 2.4. Desserte par les réseaux)*).

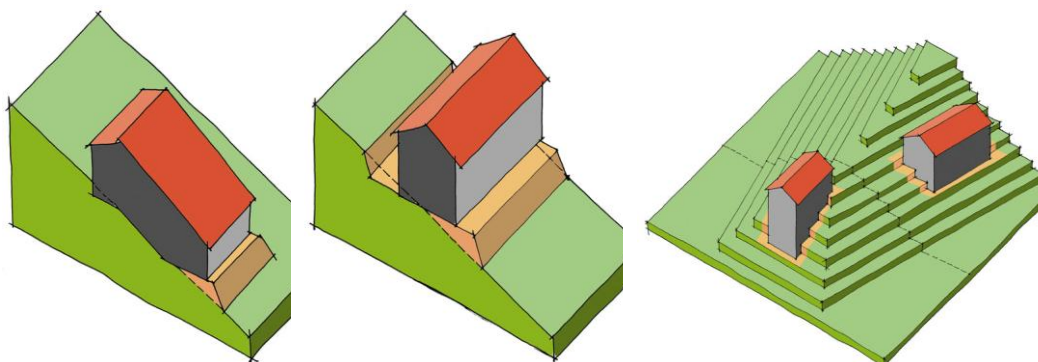


ANNEXES



ANNEXE 1 – CONSTRUIRE DANS LA PENTE

Autorisé



Interdit

