Commune de ROUSSET
(13790)

DOSSIER :

REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PHASE APPROBATION

4a REGLEMENT ECRIT

DATES :

POS approuvé par DCM du :	20 février 1980
Révision n°1 approuvée par DCM du :	15 mai 1987
Modification n°1 approuvée par DCM du :	15 décembre 1988
Modification n°2 approuvée par DCM du :	23 février 1990
Révision n°2 approuvée par DCM du :	5 décembre 1996
Révision n°3 approuvée par DCM du :	26 octobre 2000
Modification n°3 approuvée par DCM du :	19 décembre 2001
Modification n°4 approuvée par DCM du :	16 décembre 2004
Modification n°5 approuvée par DCM du :	15 décembre 2006
Modification n°6 approuvée par DCM du :	21 septembre 2007
Révision générale du POS / Elaboration du PLU prescrite par DCM	31 août 2012
Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du :	26 septembre 2013
Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM du :	26 septembre 2013
Projet de PLU arrêté par DCM du :	5 décembre 2013
PLU approuvé par DCM du :	23 juillet 2015

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 19

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA 20

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB 28

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC 37

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE 46

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 53

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUC 54

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUE 62

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUS 73

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 77

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 78

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 86

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N 87

ANNEXES 98

ANNEXE 1A : LISTE ELEMENTS PATRIMONIAUX RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III-2° (éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) DU CODE DE L'URBANISME 99

ANNEXE 1B : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) DU CODE DE L'URBANISME, dont ceux d'intérêt patrimonial 125

ANNEXE 2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) et L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) DU CODE DE L'URBANISME 126

ANNEXE 3. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DU RESEAU HYDRAULIQUE – DFCI (DEFENSE DE LA FORET CONTRE LES INCENDIES) 129

ANNEXE 4. STATIONNEMENT DES VEHICULES – OBLIGATIONS 138

ANNEXE 5. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT) 141

ANNEXE 6. ALEAS RISQUE FEU DE FORET (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT) 144

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement écrit s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROUSSET (13).

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme ne sont plus applicables (en application de l'art. R.111-1-a) du même code). Demeurent notamment applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111.15 et R.111-21 du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme).
- L'archéologie préventive instaurée par la Loi validée le 17 janvier 2001.
- L'article L.111-3 du code de l'urbanisme autorisant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sous certaines conditions, et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de ses murs porteurs, sous certaines conditions.
- L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en dehors des espaces urbanisés dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Les dispositions d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (article L.572-6 du Code de l'Environnement), le cas échéant.

Et, en particulier sur la commune de ROUSSET, celles concernant :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée adopté par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20/11/2009 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Arc approuvé par arrêté préfectoral en 2001 et révisé (arrêté des préfets des Bouches du Rhône et du Var du 13 mars 2014) ;
- Le Contrat de Rivière « Arc et affluents » prévu pour la période 2010-2014 ;
- Servitude liée au réseau d'irrigation sous pression géré par la Société du Canal de Provence ;
- Servitude liée au pipeline de la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR) ;
- Servitude liée aux canalisations de distribution et de transport de gaz (réseau de diamètre 100 mm antenne de Rousset et réseau de diamètre 400 mm artère Provence-Côte d'Azur) ;
- Servitude liée aux canalisations électriques (ligne 225 KV Boutre - Favary - Enco de Botte - Dérivation Septèmes, ligne 63 KV Dérivation Rousset sur Auriol - La Palun, ligne 63 KV La Palun – Rousset) ;
- Servitudes PT1, PT2 et PT3 relatives aux lignes de télécommunications ;
- Servitude minière liée à la Concession de l'Arc (lignite) ;
- Servitude liée à la voie ferrée ;

- Les entités archéologiques recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côtes d'Azur ;
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique « Montagne Sainte-Victoire - plateau du Cengle et des Bréguières - le Devançon » ;
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique géologique « Gisements d'œufs de dinosauriens de la Sainte-Victoire » ;
- La proposition de Site d'Intérêt Communautaire « Montagne Sainte-Victoire » ;
- La Zone de Protection Spéciale « Montagne Sainte-Victoire » ;
- L'arrêté du 26 juin 2014 portant désignation du site Natura 2000 « Montagne Sainte-Victoire » comme zone spéciale de conservation ;
- Les terrains du Conservatoire Régional des Espaces Naturels « Campagne de la Nourrice » ;
- Le risque sismique de niveau faible (zone 2) selon le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 et défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement ainsi que les nouvelles règles parasismiques entrées en vigueur à la date du 1er mai 2011 (prise en compte du nouveau code européen de construction parasismique, Eurocode 8) ;
- Le PPR (plan de prévention des risques) approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2007 concernant le risque de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- L'occurrence du phénomène de type glissement au niveau de la Barre du Cengle ;
- La susceptibilité de phénomènes de chute de blocs et de glissement dans secteurs que sont la Barre du Cengle, d'une part, et les petits reliefs entre le centre bourg et le quartier de la Montaurone à l'ouest (au nord de la RD56), d'autre part ;
- Le risque feu de forêt avec un PIDAF (Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier) établi en 1989 par le Syndicat Intercommunal de la Haute Vallée de l'Arc et un programme de propositions présenté en janvier 2003, ainsi que les éléments portés à la connaissance de la Commune par l'Etat dans le cadre de son association à la procédure d'élaboration du PLU ;
- Le risque inondation dont la synthèse des zones inondables pour intégration au PLU a été faite en janvier 2010 par le bureau d'études SOGREAH et actualisée en 2014 par le bureau d'études ARTELIA ;
- Les risques liés au transport de matières dangereuses (A8 et RD7n)

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES ET CAS PARTICULIERS

1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

2. Cas particuliers

- Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.
- Bâtiments existants : lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Font exception au présent alinéa :
    - Les cas autorisés par l'article L111-3 du code de l'urbanisme cités à l'article 1 ci-avant,
    - Parmi les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) du Code de l'Urbanisme, ceux d'intérêt patrimonial dans le but de conserver les volumes qui le méritent.

- Ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site.
- Lotissements : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 4 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les documents graphiques du règlement délimitent, sur le territoire communal couvert par le présent PLU, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre zones urbaines et sept secteurs sont différenciés :

- **Zone UA** dense du centre de Rousset
  - **Secteur UAc** correspondant au site de l'ancien château
- **Zone UB** correspondant aux abords du centre ancien
  - **Secteur UBa** où les densités et hauteurs sont moindres au regard de la topographie (R+1)
  - **Secteur UBh** où les hauteurs sont moindres (R+2)
  - **Secteur UBi** soumis à l'aléa inondation.
- **Zone UC** à vocation d'habitat sous forme individuelle pur ou groupée
  - **Secteur UCi** soumis à l'aléa inondation.
- **Zone UE** à vocation d'activité économique
  - **Secteur UEa** correspondant aux aires autoroutières
  - **Secteur UEc** où le commerce est autorisé

Les zones à urbaniser (AU) regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux zones à urbaniser disposent de voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Il s'agit des zones :

- **Zone AUC** à vocation d'habitat sous forme individuelle pure ou groupée au lieudit Les Bannettes
- **Zone AUE** à vocation économique au lieudit Favary.

Une zone à urbaniser présente des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Cette zone est la **zone AUS** aux lieudits Pigeonnier et Plantier.

Les zones agricoles (A) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une seule zone existe :

- **Zone A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (la plus grande partie du territoire communal)

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone et cinq secteurs sont différenciés :

- **Zone N** à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
  - **Secteur Ne** bordé d'espaces naturels mais dans lequel des activités économiques sont recensées, à l'écart de l'agglomération
  - **Secteur Ng** bordé d'espaces naturels et dans lequel des équipements collectifs existent ou sont en cours de création (stade, cimetière, station d'épuration, etc.)
  - **Secteur Nh** correspondant à des quartiers existants et dans lesquels les habitations pourront s'étendre dans une certaine mesure
  - **Secteur Np** strictement protégé correspondant à la Sainte-Victoire
  - **Secteur Nr** le long des principaux cours d'eau / corridors écologiques sur la commune

Sur les documents graphiques du règlement figurent également :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L130-1 du code de l'urbanisme (figuré : ronds successifs noir)
- Les 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 (figuré : carroyage bleu)
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (figuré : étoile rouge, orange et verte)
- Les éléments de paysage (cultures, jardins, espaces verts, etc.) à protéger et valoriser au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et rendus inconstructibles (figuré : points verts regroupés)
- Les zones d'aléas inondation selon la synthèse des zones inondables pour intégration au PLU en janvier 2010 (étude SOGREAH) et actualisée en 2014 (étude ARTELIA) – Cf. article 11 des présentes dispositions générales
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue et verte
- Les marges de recul obligatoires le long des voies à grande circulation
- Les zones de bruit le long des voies à grande circulation, à l'intérieur desquelles l'isolation phonique des habitations est obligatoire

ARTICLE 5 - LISTE DES PIECES ANNEXEES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT

- Annexe 1a : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) du Code de l'Urbanisme.
- Annexe 1b : Liste des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) du Code de l'Urbanisme, dont ceux d'intérêt patrimonial.
- Annexe 2 : Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre des articles L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) et L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) du Code de l'Urbanisme.
- Annexe 3 : Caractéristiques des voies de desserte et du réseau hydraulique.
- Annexe 4 : Stationnement des véhicules – obligations.

- Annexe 5 : Sites archéologiques (portés à la connaissance de la Commune par l'Etat).
- Annexe 6. Aléas risque feu de forêt (portés à la connaissance de la Commune par l'Etat).

ARTICLE 6 – ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF

Il appartient au propriétaire de se renseigner au moyen du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols (annexés au PLU) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement public et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques :

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

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de ROUSSET doivent être respectées.

Tout rejet d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan de masse de toute demande d'autorisation d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé concernant le domaine public).

Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée à la Société des Eaux de Marseille. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau public, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Rejet des eaux usées non domestiques – eaux industrielles :

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Assainissement non collectif :

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et des règlementations en vigueur (lois sur l'Eau, arrêté du 7 septembre 2009 modifié, DTU64.1, zonage d'assainissement de la commune, etc.).

Les prescriptions du Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif du Pays d'Aix doivent être également respectées. Le rejet des eaux pluviales vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Aussi, tout projet d'installation neuve ou de réhabilitation d'installation existante doit faire l'objet d'une instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) géré par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projetée (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme). Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du SPANC.

Préalablement à toute demande d'urbanisme, tout projet d'installation d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'un dossier technique permettant la vérification technique par le SPANC, de la conception et de l'implantation des ouvrages d'assainissement. Aussi, une étude de filière d'assainissement non collectif comprenant une étude de sol est obligatoire pour permettre au SPANC de rendre un avis.

Pour le contrôle règlementaire de la bonne exécution des ouvrages, le constructeur ou le pétitionnaire est également tenu d'avertir le SPANC de l'exécution des travaux afin d'en contrôler la conformité avant remblaiement. Dans le cas contraire, l'installation sera jugée non conforme.

ARTICLE 7 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Il sera fait application des dispositions des pièces suivantes, annexes du PLU :

- 5b3. Zonage pluvial ou sa version ultérieure en cas de révision ;
- 5b4. Règlement pluvial ou sa version ultérieure en cas de révision.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, Zones d'Aménagement Concerté et ensembles d'habitations doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau (la Commune).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

En cas de rejet vers un collecteur d'eaux pluviales, la commune devra être consultée pour préciser les conditions de rejet au milieu récepteur.

Conformément à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments, le réseau de collecte des eaux pluviales aménagé devra permettre la régulation du débit du rejet au moyen d'un ouvrage de rétention respectant les caractéristiques suivantes :

- Dans l'objectif de conserver et d'améliorer le contexte hydraulique des zones à enjeux modérés et forts, les bassins de rétention seront dimensionnés pour une pluie de retour 30 ans au minimum et un débit de fuite au plus égal à 5 l/s par hectare imperméabilisé ou de surface active pour les permis d'aménager ;
- Le rejet dans le réseau collectif est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Suivant les contraintes hydrauliques relatives au milieu récepteur, les bases de dimensionnement mentionnées ci-dessus pourront être plus restrictives afin d'assurer la protection des personnes et des réseaux ;
- Les canalisations de surverse et d'ajutage (débit de fuite) doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé (en l'absence de réseau collectif) du secteur concerné.

Il convient de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Dans les secteurs soumis à glissement de terrain, les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contraintes supplémentaires (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels, etc.).

ARTICLE 8 – RAPPELS

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et de celles mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R.421-1 du code de l'urbanisme).
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16, qui sont soumis à permis de construire et de ceux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-17 (cf. article R.421-13 du code de l'urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager et de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R.421-18 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions mentionnées aux articles R.421-27 et R.421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421-29.
  Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (cf. articles R.421-26 et R.421-27 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE 9 - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004, les constructions situées aux abords de ces infrastructures de transports terrestres dans les faisceaux de bruit définis ci-après doivent faire l'objet d'une isolation acoustique.

voies	catégorie	Largeur du faisceau de bruit
A8	1	300 m
RD7n	2	250 m

Les normes d'isolement acoustique sont définies par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

ARTICLE 10 - DEBROUSSAILLEMENT

Une attention particulière doit également être portée, dans les zones d'interface, à l'obligation de débroussaillement imposée par le code forestier en vue de prévenir les incendies de forêt (aléa induit / aléa subi). En l'absence de connaissance fine de l'aléa, les cartes des obligations légales de débroussaillement (OLD) constituent un élément de connaissance sur les secteurs sensibles aux feux de forêt.

L'arrêté préfectoral n°163 du 29 janvier 2007 vient préciser les modalités de mise en œuvre du débroussaillement dans les Bouches du Rhône et notamment les zones dans lesquelles celui-ci doit être mis en œuvre.

L'arrêté préfectoral n° 2009351-6 du 17 décembre 2009 dispense de déclaration préalable, au titre du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour la mise en œuvre du débroussaillement obligatoire. Cet arrêté a son importance puisqu'il vise les travaux réalisés en Espaces Boisés Classés (EBC).

Deux arrêtés récents pris sur le fondement du code forestier sont signalés ici, également à titre informatif :

- L'arrêté préfectoral n°2013343-0007 du 09 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt ;
- L'arrêté préfectoral n°2013354-0004 du 20 décembre 2013 relatif à l'emploi du feu et au brûlage des déchets verts et autres produits végétaux.

Source : site http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/files/massif/docs/.

L'article L.134-6 du Code Forestier dispose que « L'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- 1° : aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres,
- 2° : aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie,
- 3° : sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu,
- 4° : dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres,
- 5° : sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1 [zone d'aménagement concerté, NDLR], L.322-2 articles L.311-1 [association foncière urbaine, NDLR] et L.442-1 articles L.311-1 [lotissement, NDLR] du code de l'urbanisme,
- 6° : sur les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 [terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique, NDLR] et L.444-1 [terrains aménagés pour l'installation de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, NDLR] du même code. »

Pour information, dans les cas mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantier, travaux et installations et de ses ayants droit. Dans les cas mentionnés aux 3° à 6° ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA INONDATION

Les zones exposées aux risques d'inondation par débordement ont été identifiées, sur l'ensemble du territoire, par les études hydrauliques sur la base de la crue centennale. Elles se décomposent en :

- Zones rouges d'aléa fort, exposées à des hauteurs d'eau de plus de 1 mètre ou des vitesses de plus de 0,5 m/s.
- Zones bleues foncées d'aléa modéré, exposées à des hauteurs de moins de 1 mètre et à des vitesses inférieures à 0,5 m/s.

A ces zones s'ajoutent les périmètres d'expansion de crues définis par le SAGE qui s'assimilent aux zones rouge d'aléa fort strictement inconstructibles.

Les études hydro-géomorphologiques délimitent autour de ces secteurs, des périmètres plus larges susceptibles d'être exposés :

- soit à des inondations en cas de crue exceptionnelle, aléa qualifié de « résiduel » ou faible, zones bleues claires au règlement graphique,
- soit à des risques d'inondabilité par ruissellement, aléa qualifié de très faible, zones grises au règlement graphique.

1/ Dispositions applicables aux établissements recevant du public (ERP)

Les établissements recevant du public (ERP) dits sensibles (crèches, maisons de retraite, maisons de réinsertion, …) et les bâtiments utiles à la gestion de crise ne peuvent pas être construits en zone inondable :

- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise sont interdits en zone inondable (y compris en zone d'aléa hydrogéomorphologique), sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative ;
- Les ERP dits sensibles sont interdits dans l'enveloppe de la crue de référence et il est recommandé de ne pas permettre leur installation dans l'emprise de la zone hydrogéomorphologique.

2/ Prescriptions applicables aux zones rouges (aléa fort)

Article R1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits: toute nouvelle construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article R2.

Article R2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorises à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la démolition des constructions,
- la reconstruction à l'identique d'un bien détruit si les dommages ne sont pas liés à l'effet d'une crue,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements et sans augmentation de la capacité d'accueil conduisant à augmenter la population exposée,
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m², et seulement pour la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs,
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les travaux portant sur des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues, sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude préalable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.

Article R3 : Accès

Est autorisé, à condition qu'il ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggrave pas les risques et leurs effets, l'aménagement d'accès de sécurité en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement.

Article R4 : Réseaux

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets, les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, et conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

Articles R5 (taille minimale des terrains), R6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), R7 (implantation par rapport aux limites séparatives), R8 (implantation sur une même propriété), R9 (emprise au sol), R10 (hauteur des constructions) : sans objet

Article R11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les clôtures doivent être constituées de manière à assurer la transparence hydraulique, sans création de mur bahut.

Les clôtures doivent êtres constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux, sauf impossibilité suivant l'activité. Les grillages fins, les clôtures végétales et les murs pleins sont interdits. En zone U (urbaine), sont autorisées les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article R12 : Aires de stationnement : sans objet (interdites)

Article R13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations permanentes sont limitées à des arbres de haute tige régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Les plantations en haies, les plantations de plus de 0,50 m de haut sur plus de 20% de la surface du terrain d'assiette et les plantations de plus de 0,50 m de haut sur plus de 20 m² d'un seul tenant sont interdites.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage…), lesquelles sont autorisées en zone inondable (quelle que soit la nature de l'aléa).

3/ Prescriptions applicables aux zones bleues foncées (aléa modéré)

Article BF1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée,
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- la création de terrain de camping et caravaning, de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage d'animaux,

Se référer à l'article BF12 concernant les aires de stationnement.

Article BF2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorises :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, qui n'augmentent pas la population exposée,
- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes à condition :
  - d'être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - que le plancher inférieur soit calé à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements,
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence.

Article BF3 : Accès : non règlementé

Article BF4 : Desserte des constructions par les réseaux

Les nouveaux réseaux publics et privés et leurs équipements doivent être calés à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel, à l'exception :

- des drainages et épuisements,
- des irrigations,
- des réseaux d'eau potable étanches,
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux,
- des réseaux pluviaux,
- des réseaux de distribution de gaz.

Les réseaux extérieurs, les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique ne respectant pas ces cotes au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel.

Articles BF5 (taille minimale des terrains), BF6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), BF7 (implantation par rapport aux limites séparatives), BF8 (implantation sur une même propriété) : sans objet

Article BF9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

Article BF10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre dans le cas de constructions nouvelles ou d'extensions de constructions existantes qui respectent les dispositions de l'alinéa 4 de l'article BF2.

Article BF11 : L'aspect extérieur des constructions

Ouvertures :

Les seuils des ouvertures doivent être arasés à au moins +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel : fondations de bâtiments et d'ouvrages, constructions et aménagements de toute nature, menuiseries, portes, fenêtres, ventaux, revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques, doivent être constitués de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de manière à assurer la transparence hydraulique, sans création de mur bahut.

Les clôtures doivent êtres constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux, sauf impossibilité suivant l'activité. Les grillages fins, les clôtures végétales et les murs pleins sont interdits. En zone U (urbaine), sont autorisées les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article BF12 : Aires de stationnement

Sont interdits :

- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux et ne disposant pas de dispositif anti emportement,
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel.

Article BF13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations en haies, les plantations de plus de 0,50 m de haut sur plus de 20% de la surface du terrain d'assiette, et les plantations de plus de 0,50 m de haut et de plus de 20 m² d'un seul tenant sont interdites.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage…), lesquelles sont autorisées en zone inondable (quelle que soit la nature de l'aléa).

4/ Prescriptions applicables aux zones bleues claires (aléa faible, zone hydrogéomorphologique)

Article BC1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.

Se référer à l'article BC12 concernant les aires de stationnement.

Article BC2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, aux conditions suivantes :
  - Les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - Les travaux ne doivent pas créer de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue foncée vers une zone bleu clair,
  - Le plancher inférieur doit être calé à au moins +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- les remblais s'ils sont protégés contre l'érosion et le ruissellement :
  - s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions,
  - pour la création de rampes d'accès.
- Les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence.

Articles BC3 (accès), BC4 (réseaux), BC5 (taille minimale des terrains), BC6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), BC7 (implantation par rapport aux limites séparatives), BC8 (implantation sur une même propriété), BC9 (emprise au sol), BC10 (hauteur des constructions) : sans objet

Article BC11 : L'aspect extérieur des constructions

Ouvertures :

Les seuils des ouvertures doivent être arasés à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de manière à assurer la transparence hydraulique, sans création de mur bahut.

Les clôtures doivent êtres constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux, sauf impossibilité suivant l'activité. Les grillages fins, les clôtures végétales et les murs pleins sont interdits. En zone U (urbaine), sont autorisées les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article BC12 : Aires de stationnement

Sont interdits :

- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux et ne disposant pas de dispositif anti emportement,
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel.

Article BC13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites. Les arbres doivent être espacés de 1 m au minimum et les haies doivent être régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0,50 m au-dessus du sol.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage…), lesquelles sont autorisées en zone inondable (quelle que soit la nature de l'aléa).

5/ Prescriptions applicables aux zones grises (aléa très faible, zone de ruissellement)

Article G1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- la création de terrain de camping et caravaning, de parcs résidentiels de loisirs.

Se référer à l'article G12 concernant les aires de stationnement.

Article G2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, aux conditions suivantes :
  - être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux (orientation des bâtiments de telle façon que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval),
  - le plancher inférieur doit être calé à au moins +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- les remblais s'ils sont protégés contre l'érosion et le ruissellement :
  - s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions,
  - pour la création de rampes d'accès.
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence.

Article G3 (accès) : sans objet

Article G4 : Desserte des constructions par les réseaux

Les nouveaux réseaux publics et privés et leurs équipements doivent être calés à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel à l'exception :

- des drainages et épuisements,
- des irrigations,
- des réseaux d'eau potable étanches,
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,

- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux étanches associés aux citernes et autres installations admises dans la zone,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux,
- des réseaux pluviaux,
- des réseaux de distribution de gaz.

Les réseaux extérieurs, les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel. Tout circuit électrique situé en-dessous de ces cotes doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel.

Articles G5 (taille minimale des terrains), G6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), G7 (implantation par rapport aux limites séparatives), G8 (implantation sur une même propriété), G9 (emprise au sol), G10 (hauteur des constructions) : sans objet

Article G11 : L'aspect extérieur des constructions

Ouvertures :

Les seuils des ouvertures doivent être arasés à +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à moins de +0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel : fondations de bâtiments et d'ouvrages, constructions et aménagements de toute nature, menuiseries, portes, fenêtres, ventaux, revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques, doivent être constitués de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de manière à assurer la transparence hydraulique, sans création de mur bahut.

Les clôtures doivent êtres constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux, sauf impossibilité suivant l'activité. Les grillages fins, les clôtures végétales et les murs pleins sont interdits. En zone U (urbaine), sont autorisées les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article G12 : Aires de stationnement

Sont interdits :

- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux et ne disposant pas de dispositif anti-emportement,
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel.

Article G13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations en haies, les plantations de plus de 0,50 m de haut sur plus de 20% de la surface du terrain d'assiette, et les plantations de plus de 0,50 m de haut et de plus de 20 m² d'un seul tenant sont interdites.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage…), lesquelles sont autorisées en zone inondable (quelle que soit la nature de l'aléa).

6/ Dispositions applicables en bordure des ruisseaux et talwegs :

Aucune construction, ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantés dans l'axe des talwegs naturels et près des berges des vallats et des canaux. Une distance minimale de 10 m de l'axe des talwegs pour les constructions et de 4 m pour les clôtures est exigée. Vis-à-vis des vallats et des canaux, ces distances sont comptées du bord extérieur de la berge au niveau naturel du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion du réseau hydraulique concerné et réalisés sous le contrôle direct de son gestionnaire.

Définitions de THALWEG : de l'allemand Talweg (de Tal, vallée et Weg, chemin), ligne joignant les points les plus bas d'une vallée, fond de la vallée.

Définitions de VALLAT : ruisseau, rigole, ravin, fossé; tranchée, ravine.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone urbaine UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UA correspond au cœur du village, affecté principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par un bâti ancien, dense et continu à l'alignement des voies.

Se distingue un secteur UAc correspondant au site de l'ancien château. Très visible depuis les alentours, la constructibilité du site est strictement encadrée.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UA2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements incompatibles avec le caractère de la zone que sont :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Sur les sites paysagers (cultures, jardins, espaces verts, etc.) repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) du Code de l'Urbanisme : Toute nouvelle construction à l'exception des constructions à usage de service public ou collectif.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du village de Rousset ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat si l'activité n'émet pas des nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (bruits, fumées, pollutions, etc.) et si la surface de plancher est inférieure à 150 m² ;
- En zone UA : Les constructions à usage d'habitation si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, 30% ou plus du programme sont des logements locatifs sociaux ;
- En secteur UAc : Les constructions à usage d'habitation si au moins 50% du programme est dévolu aux logements locatifs sociaux comme imposé dans l'orientation d'aménagement portant sur l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les constructions à usage de service public ou collectif si elles s'implantent dans le respect du site ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UA11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation,

etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et des paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 3, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

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

3. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire, et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

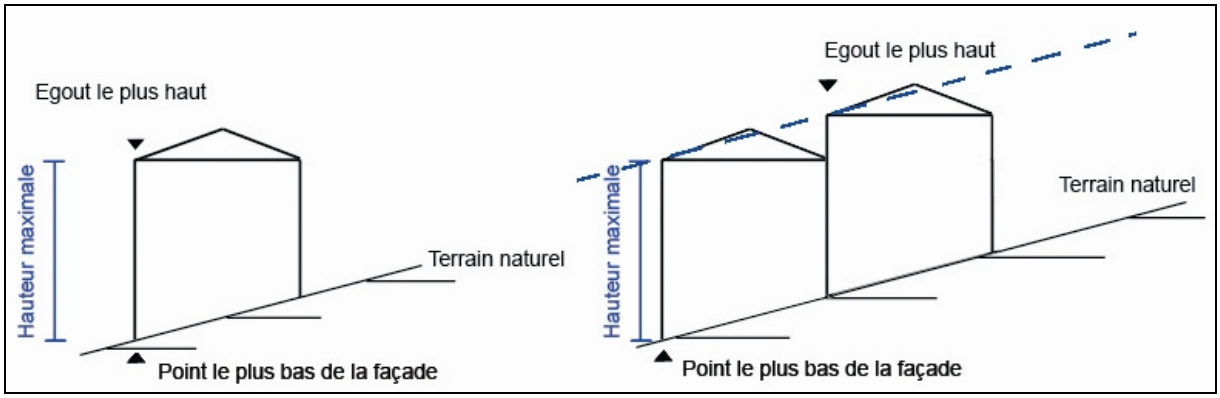
Non réglementé en zone UA.

En secteur UAc, aucune construction ne peut être édifiée en dehors de l'emprise au sol des constructions existantes (surélévations des bâtiments les moins étagés, réhabilitations et/ou démolitions/reconstructions seules autorisées).

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut dépasser une hauteur absolue maximale de 9 m à l'égout du toit sans pouvoir excéder 1 m au-dessus de la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les bâtiments existants, dont la hauteur absolue dépasse 9 m, toute extension, réhabilitation et requalification peut atteindre la hauteur du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (mais aucune surélévation possible).

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

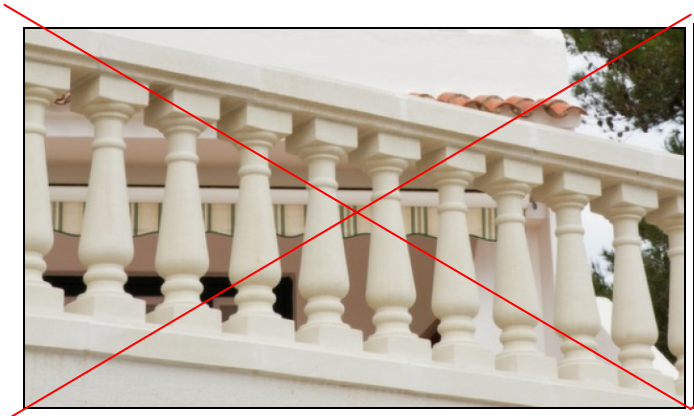
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

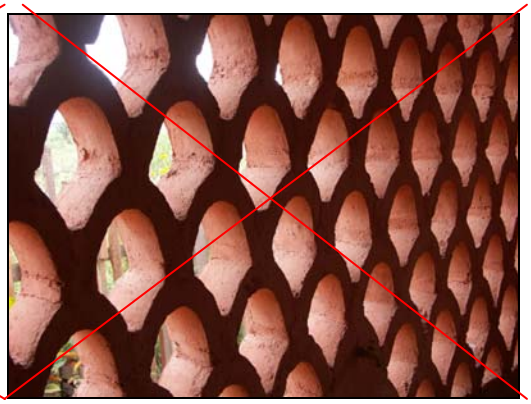
En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



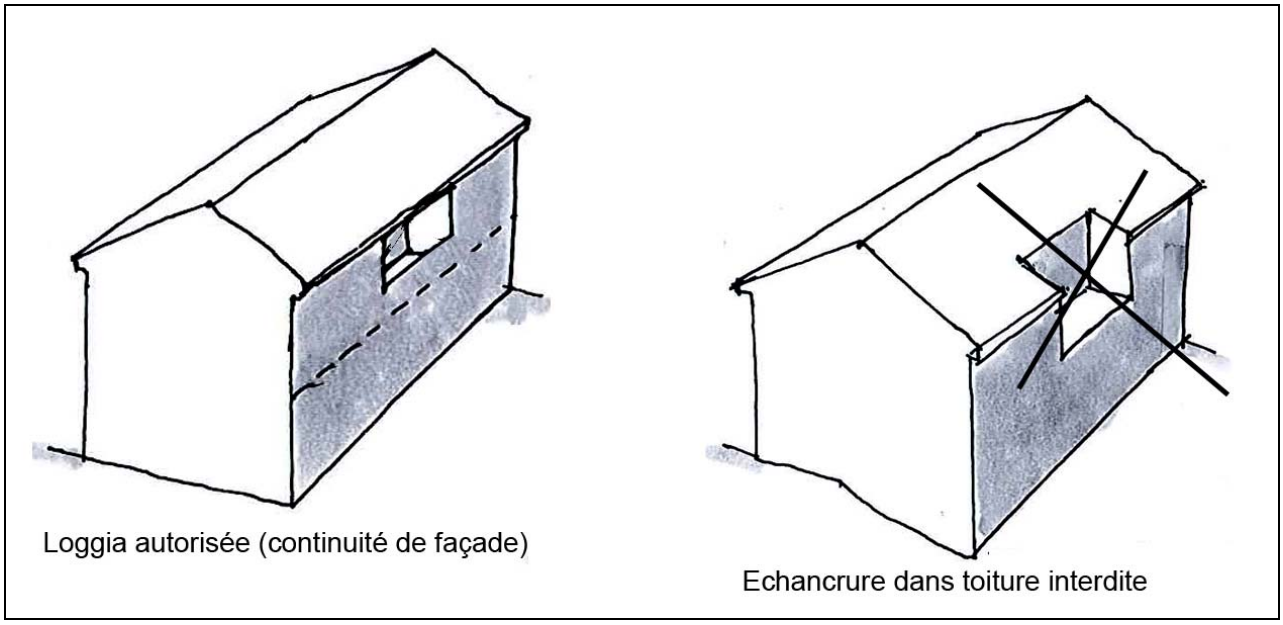
Claustras interdits

2. Les toitures

La couverture sera à deux pentes. La pente du toit doit avoisiner les 30%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures terrasses et les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) sont interdites. Une ou deux ouverture est (sont) autorisée(s) par pan de toiture. Les loggias sont autorisées si la continuité des toitures est respectée.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.



Loggia autorisée et échancrure interdite

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que ceux des façades.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes. La hauteur maximale des ouvertures est limitée à 1,60 m.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le village ou le hameau des Bannettes.

Dans le cas d'encadrements maçonnés, il faut respecter les dispositions existantes.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village et les hameaux).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des ouvertures.

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Sont interdits les équipements de climatisation et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

5. Les clôtures

Les clôtures mitoyennes avec le domaine public seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC plein
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits ci-après

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,80 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

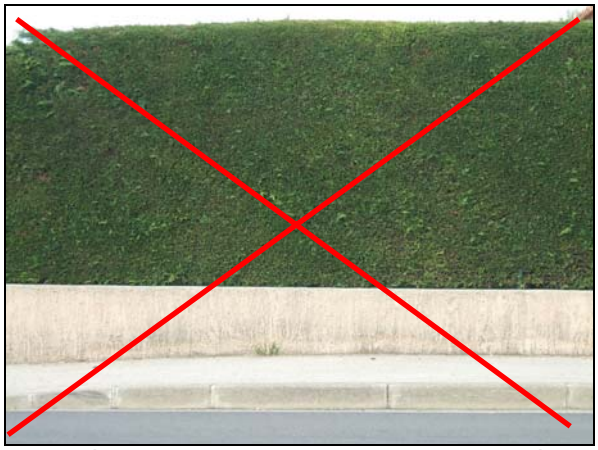
Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Tout portail doit être coulissant ou s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

En continu de ce portail, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroitre la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

Exemple de clôture autorisée sur domaine public (mur bahut surmonté d'une grille, clôture grillagée doublée d'une haie végétale,…)



Exemple de clôture proscrite sur domaine public (grillage doublé d'une bâche PVC opaque, hauteur supérieur à 2,00 m, etc.)

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé, la hauteur de la clôture ne peut dépasser 2,00 m. Un mur bahut ne peut dépasser 0,80 m de hauteur et doit être enduit des deux côtés. Les murs clôtures supérieurs à 0,80 m de hauteur sont interdits.

Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Il est recommandé d'exclure les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes, les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain (pavés, dalles, bordures et bordurettes béton).

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

7. Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre du 2° de l'article L.123-1-5-III du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de recommandation est joint en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

En secteur UAc, au moins 50% de l'espace doit être traité en espace paysager (y compris stationnement paysager).

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La **Zone UB** est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle correspond aux abords denses du centre ancien.

Trois secteurs sont dissociés :

- **Secteur UBa** où les densités et hauteurs sont moindres au regard de la topographie (R+1)
- **Secteur UBh** où les hauteurs sont moindres (R+2)
- **Secteur UBi** soumis à l'aléa inondation (zone rouge, zone bleue et zone bleue claire hydro-géomorphologique)

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UB2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements incompatibles avec le caractère de la zone que sont :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Sur les sites paysagers (cultures, jardins, espaces verts, etc.) repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) du Code de l'Urbanisme : Toute nouvelle construction à l'exception des constructions à usage de service public ou collectif.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, 30% ou plus du programme sont des logements locatifs sociaux
  - Dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation pour les parcelles concernées par les dispositions propres à l'habitat
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de service public ou collectif si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité d'un centre ville ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat si l'activité n'émet pas des nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (bruits, fumées, pollutions, etc.) et si la surface de plancher est inférieure à 300 m² ;
- Les constructions liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 300 m² ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- Les clôtures dans le respect de l'article UB11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus ;
- Dans le secteur UBi : Les constructions précédemment citées dans le respect de l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 3, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Tout aménagement, construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordé(e) au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Tout aménagement, construction ou installation requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordé(e) au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

3. Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement, construction ou installation doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Concernant les voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du domaine public, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- Dans le secteur UBa : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation publique.

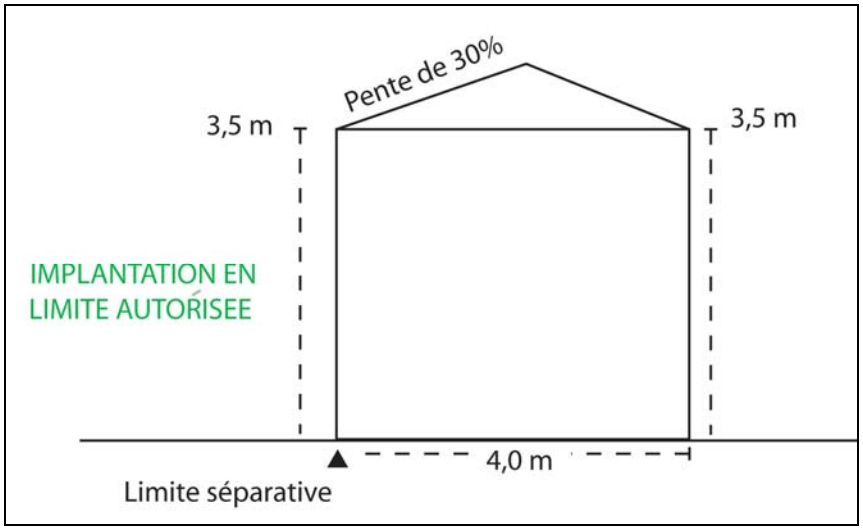
ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux (h/2), sans être inférieure à 4 mètres.

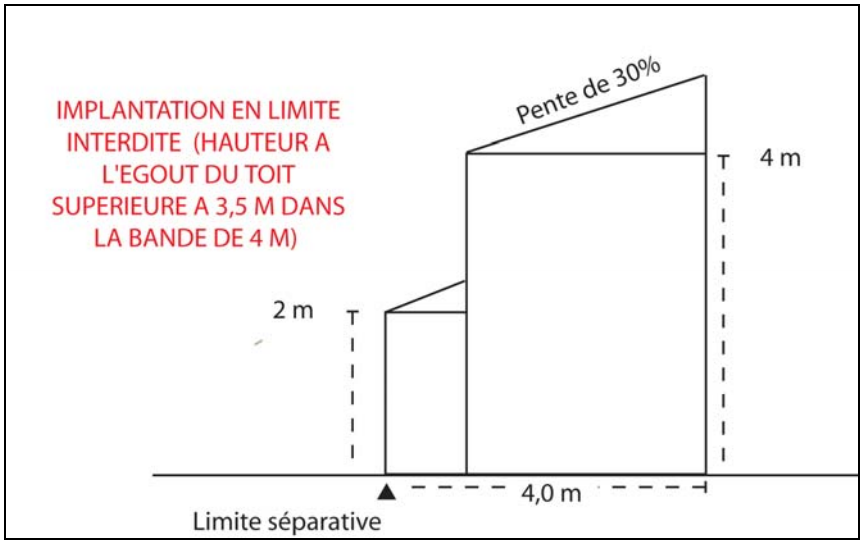
Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- Dans le secteur UBa : les constructions peuvent être implantées en limite séparative (rappel : dans le respect des dispositions du code civil).

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue (cf. conditions de mesure article 10) reste inférieure à 3,5 m sur une distance de 4m prise depuis ladite limite.



Cas autorisé d'alignement en limite séparative



Cas non autorisé d'alignement en limite séparative

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

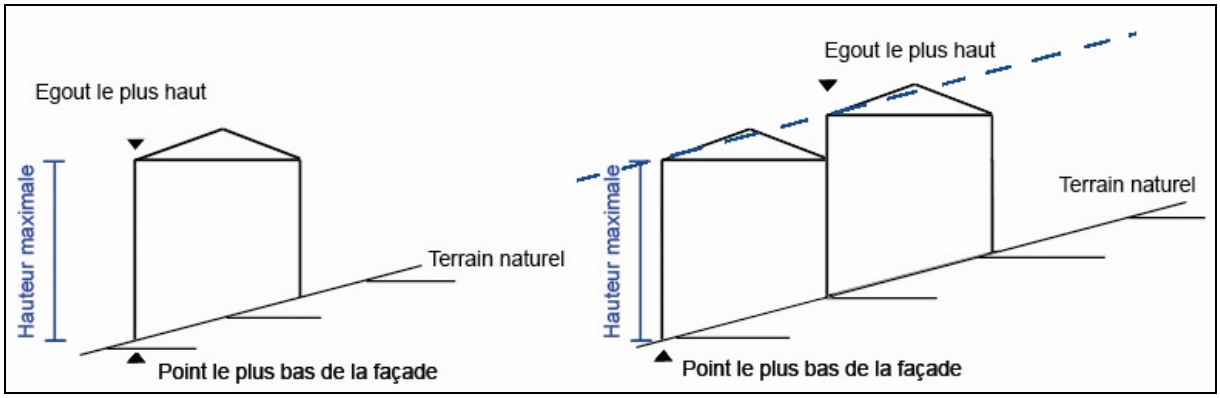
ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière du site objet du projet.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 12 mètres (rez-de-chaussée + 3 niveaux).

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus.

Dans le **secteur UBa**, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (rez-de-chaussée + 1 niveau).

Dans le **secteur UBh**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 niveaux) à l'exception des programmes comprenant des logements locatifs sociaux qui pourront atteindre 12 m comme pour le reste de la zone UB.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

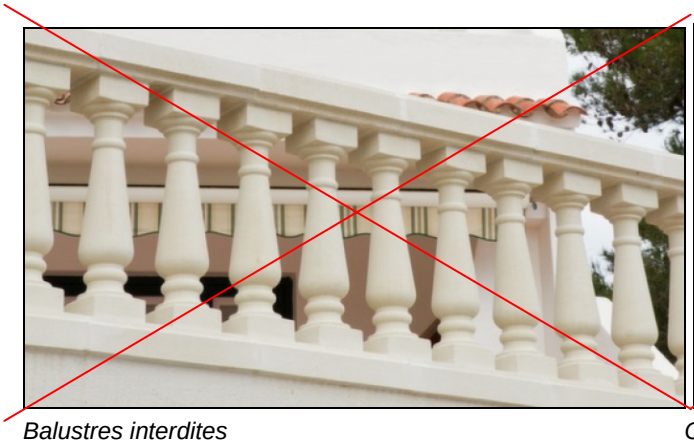
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

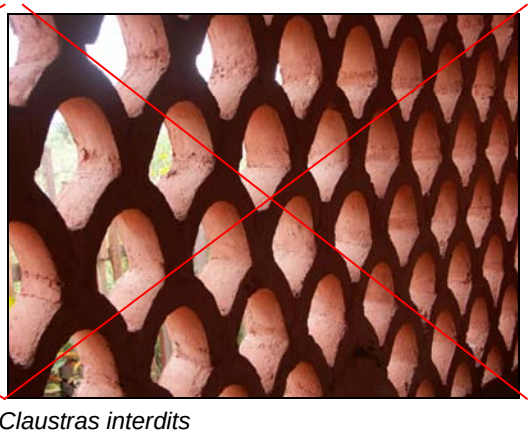
En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



Claustras interdits

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 mètres.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à deux pentes. La pente du toit doit avoisiner les 30%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Exemple d'habillage toiture villa

Exemple d'habillage toiture bâtiment d'activité

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau. Elles doivent être plus hautes que larges.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont déconseillées sur la façade principale donnant sur la voie de circulation publique (les disposer de préférence en façade(s) intérieure(s) ne donnant pas sur la voie publique).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Les clôtures mitoyennes avec le domaine public seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC plein
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits ci-après

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (sur une hauteur maximale de 0,80 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Tout portail doit être coulissant ou s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

En continu de ce portail, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroitre la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

Exemple de clôture autorisée sur domaine public (mur bahut surmonté d'une grille, clôture grillagée doublée d'une haie végétale,…)

Exemple de clôture proscrite sur domaine public (grillage doublé d'une bâche PVC opaque, hauteur supérieur à 2,00 m, etc.)

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé, la hauteur absolue de la clôture ne peut dépasser 2,00 m (y compris haie végétale). Un mur bahut ne peut dépasser 0,80 m de hauteur et doit être enduit des deux côtés.

Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2 m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige[1] ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

En secteur UBa : Au moins 30% des espaces doivent être traités en jardins ou espace paysager (espace non imperméabilisé).

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

[1] Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La **zone urbaine UC** est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non.

On y distingue le **secteur UCi** soumis à l'aléa inondation (zone bleue claire hydro-géomorphologique).

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements incompatibles avec le caractère de la zone que sont :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Sur les sites paysagers (cultures, jardins, espaces verts, etc.) repérés au titre du L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : Toute nouvelle construction à l'exception des constructions à usage de service public ou collectif.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, 30% ou plus du programme sont des logements locatifs sociaux ;
- Les constructions à usage à usage de bureaux et de services ;
- Les extensions de commerces / artisanat existants à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 150 m² ;
- Les constructions liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 150 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UC11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette

disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus ;

- Dans le secteur UCi : Les constructions précédemment citées dans le respect de l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 3, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Tout aménagement, construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordé(e) au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Tout aménagement, construction ou installation requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordé(e) au réseau public d'assainissement.

3. Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement, construction ou installation doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Concernant les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de programmes comprenant des logements locatifs sociaux, la distance peut être au moins de 2 m de l'alignement des voies.
- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- A titre exceptionnel (contraintes topographiques ou techniques), la construction peut être admise à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation publique.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m.

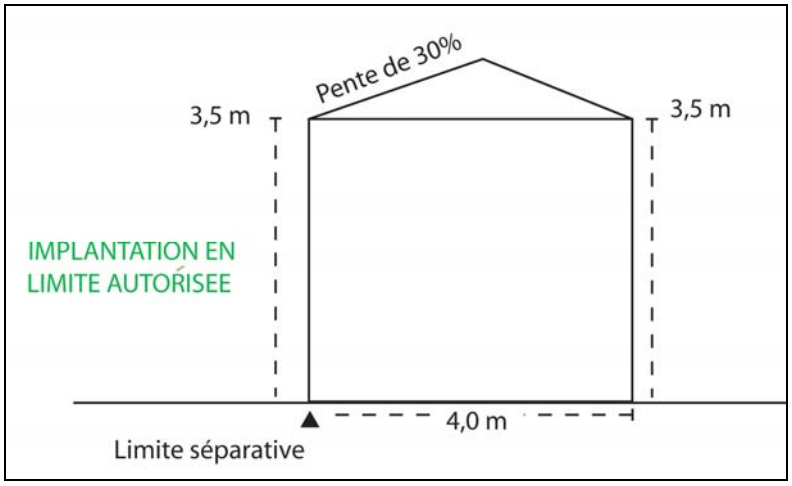
Si la limite séparative est constituée par un cours d'eau, toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe d'écoulements des ravins, ruisseaux, talwegs et vallats.

Pour les projets contenant en partie ou en totalité des logements sociaux au sein du programme : Les constructions peuvent se situer en limite séparative en cas de continuité bâtie (cas de villas jumelées). Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 2 mètres.

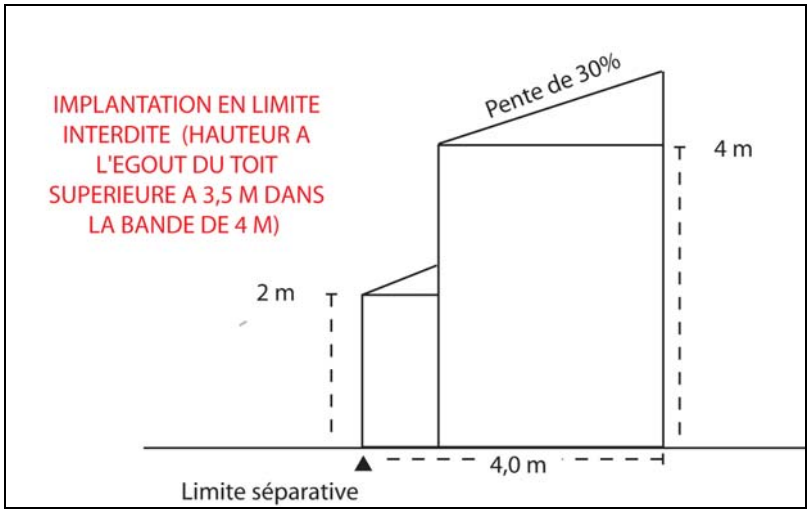
Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue (cf. conditions de mesure article 10) reste inférieure à 3,5 m sur une distance de 4m prise depuis ladite limite.



Cas autorisé d'alignement en limite séparative



Cas non autorisé d'alignement en limite séparative

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux (h/2), sans être inférieure à 4 mètres.

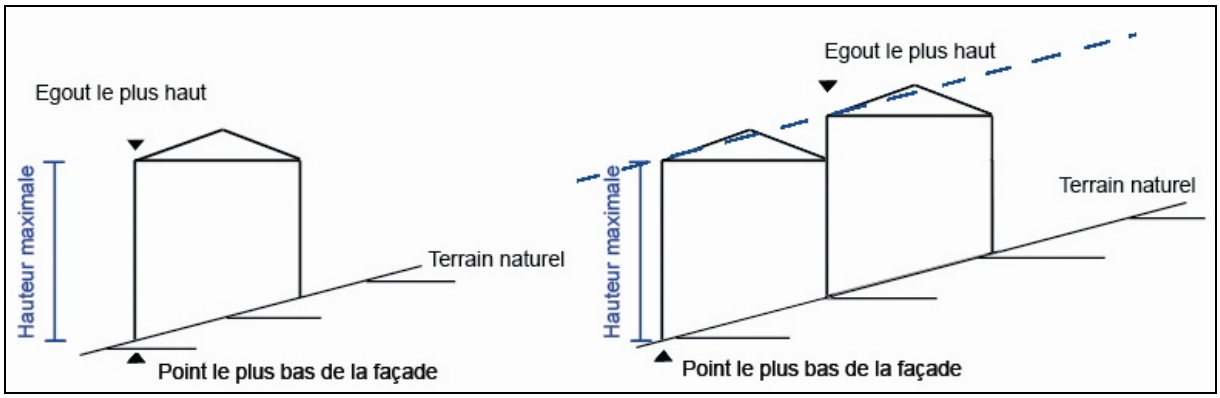
ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière du site objet du projet.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

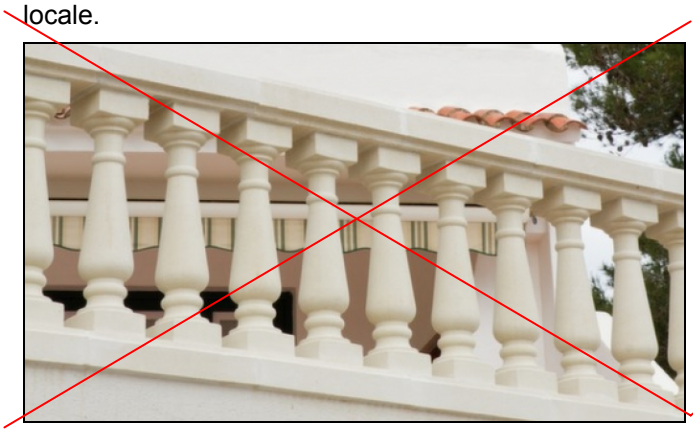
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

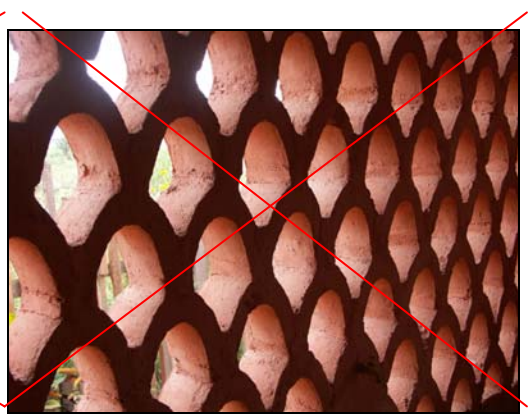
En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



Claustras interdits

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 mètres.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à deux pans. La pente du toit doit avoisiner les 30%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Exemple d'habillage toiture villa

Exemple d'habillage toiture bâtiment d'activité

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau. Elles doivent être plus hautes que larges.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont déconseillées sur la façade principale donnant sur la voie de circulation publique (privilégier l'espace « jardin »).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

5. Les clôtures

Les clôtures mitoyennes avec le domaine public seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC plein
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Une clôture doit être constituée d'un mur bahut (sur une hauteur maximale de 0,80 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit des deux côtés.

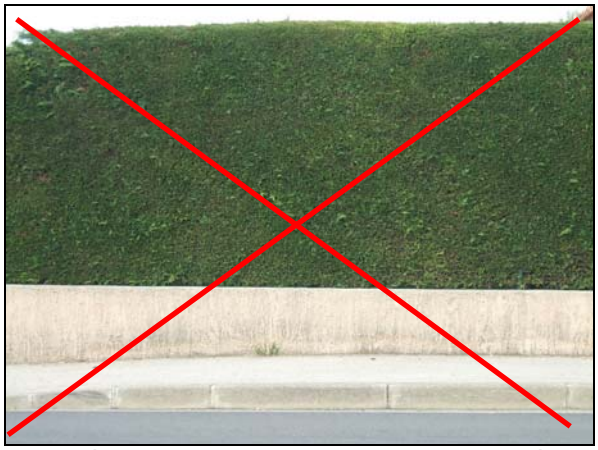
Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Tout portail doit être coulissant ou s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

En continu de ce portail, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de dimunuer la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

Exemple de clôture autorisée sur domaine public (mur bahut surmonté d'une grille, clôture grillagée doublée d'une haie végétale,…)



Exemple de clôture proscrite sur domaine public (grillage doublé d'une bâche PVC opaque, hauteur supérieur à 2,00 m, etc.)

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé, la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2,00 m (y compris haie végétale). Un mur bahut ne peut dépasser 0,80 m de hauteur et doit être enduit des deux côtés.

Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2 m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

7. Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier)du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre du 2° de l'article L.123-1-5-III du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de recommandation est joint en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige[2] ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

[2] Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La **zone urbaine UE** est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE a vocation d'activité économique. Elle comprend deux secteurs :

- **Secteur UEa** correspondant aux aires autoroutières
- **Secteur UEc** où le commerce est autorisé

La zone UE et le secteur UEc sont partiellement concernés par les zones inondables de Rousset (zones rouges, bleues foncées, bleues claires hydro-géomorphologiques et grises de ruissellement). Il est obligatoire de se référer à l'article 11 des prescriptions générales du présent PLU pour les parcelles concernées par le risque inondation.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UE2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation sauf un logement de fonction lié et nécessaire à l'activité économique et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'industrie en secteur UEa ;
- Les constructions à usage de commerce sauf en secteur UEc et sauf exceptions visées à l'article UE2 en zone UE et secteur UEa ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'inondation exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement :

- Les constructions à usage de bureaux, services et artisanat sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones urbanisées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'industrie, sauf en secteur UEa, sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones urbanisées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les constructions à usage d'habitation à conditions d'être liés et nécessaires à l'activité économique, dans la limite de 40 m² de surface de plancher destiné à l'habitation et dans la limite d'un logement par unité foncière ;
- En zone UE et secteur UEa : L'extension et la réhabilitation de commerces existants ;
- En secteur UEa : Tous les aménagements, installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ;
- En secteur UEc : Les constructions à usage de commerce si elles ne génèrent pas de nuisances pour les zones alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées au caractère de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UE11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, bâtiments industriels, locaux d'activités, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 3, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Tout aménagement, construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordé(e) au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Tout aménagement, construction ou installation requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordé(e) au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Dans le secteur UEa, correspondant aux aires autoroutières, l'assainissement non collectif est admis conformément à la règlementation en vigueur en l'absence de réseau public.

3. Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement, construction ou installation doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m en zone UE et secteur UEa, et à 4 m en secteur UEc de l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté (h/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Si la limite séparative est constitué par un cours d'eau, toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe d'écoulements des ravins, ruisseaux, talwegs et vallats.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

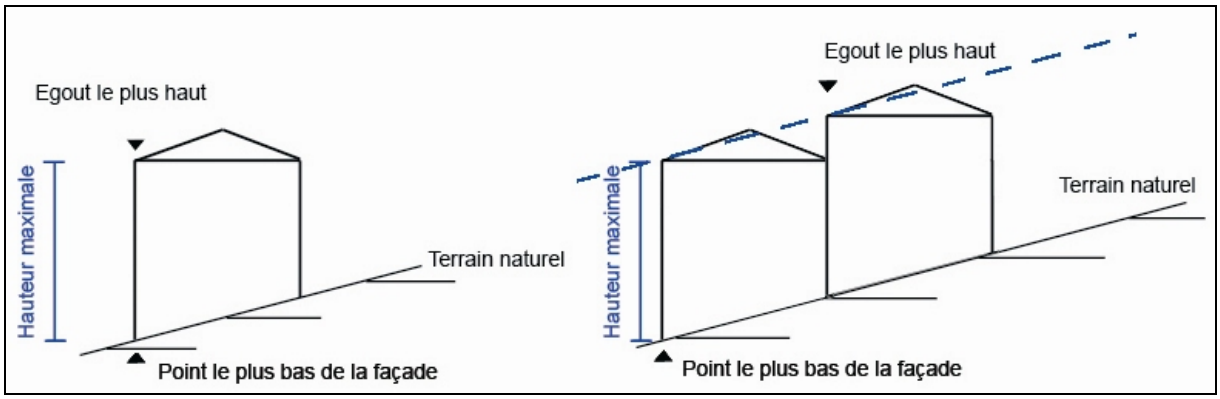
ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface des terrains.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

En zone UE et secteur UEc, la hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 25 mètres.

En secteur UEa, la hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 10 mètres.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Dispositions générales

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.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les ornements d'architecture pastiches de style antique ou classique tels que fausses colonnades, arcades, balustres et autres frontons.

2. Les façades

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des ouvertures.

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » (=façades autres que la ou les façade(s) noble(s)) et non en façade(s) noble(s) (=façade principale représentative de l'activité, comportant en général l'entrée principale et/ou la vitrine). Si une ouverture doit être accessible aux engins ou poids lourds sur la façade noble, cette ouverture ne devra pas occuper un linéaire supérieur au tiers (1/3) de la façade noble.

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois ; Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Il est recommandé de privilégier les ornementations, décors et menuiseries issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Exemples de revêtement de façade autorisés (1ère photo : bardage métal en combinaison avec bardage bois)

Exemple de revêtement de façade (enseignes sur la façade, de dimensions limitées, éclairées par spots discrets, bâtiment « partagé » par plusieurs établissements)

Sont interdits : les balcons, les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus) et les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Exemple d'habillage toiture bâtiment d'activité

5. Les clôtures

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager (végétal et/ou minéral) adapté.

Traiter si possible les espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les clôtures à l'intérieur du lot sont interdites sauf éléments de sécurité (piscine, etc.) ou liés à l'activité professionnelle (chenil, etc.).

La partie maçonnée des clôtures ne doit pas excéder 0,60m de haut. Elle peut être surmontée d'une grille ou d'un grillage. Toutefois, pour les installations justifiant de normes de sécurité renforcées, une hauteur totale supérieure pourra être autorisée.

Sont proscrits :

- L'usage de PVC plein, aluminium, béton préfabriqué, aggloméré de ciment brut, claustra, clôtures décoratives.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les teintes claires et vives.

6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Un minimum de 10% des terrains doit être maintenu en espaces libres non bâtis et non aménagés. Ces surfaces doivent être traitées en espaces verts, en particulier les marges de recul obligatoires le long des voies. Elles peuvent contenir les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige[3] ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

[3] Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUC

CARACTERE DE LA ZONE AUC

La **zone à urbaniser AUC** dispose de voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Elle a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non au lieudit Les Bannettes. Elle est soumise à une orientation d'aménagement.

ARTICLE AUC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements incompatibles avec le caractère de la zone que sont :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs

ARTICLE AUC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation dans le respect de l'orientation d'aménagement propre au quartier ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services dans le respect de l'orientation d'aménagement propre au quartier ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et dans le respect de l'orientation d'aménagement propre au quartier ;
- Les clôtures dans le respect de l'article AUC11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur de déblai ou de remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus ;
- Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU si elles disposent des équipements voiries et réseaux divers suffisants et si l'extension n'entraîne pas une surface de plancher (existant + projet) supérieure à 200 m².

ARTICLE AUC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 3, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

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

3. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AUC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Concernant les voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de programmes comprenant des logements locatifs sociaux, la distance peut être au moins de 2 m de l'alignement des voies.
- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE AUC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m.

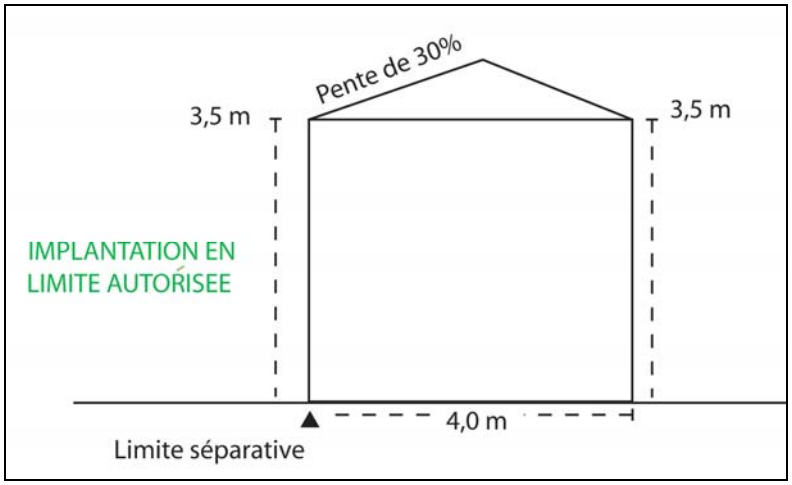
Si la limite séparative est constitué par un cours d'eau, toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe d'écoulements des ravins, ruisseaux, talwegs et vallats.

Pour les projets contenant en partie ou en totalité des logements sociaux au sein du programme : Les constructions peuvent se situer en limite séparative en cas de continuité bâtie (cas de villas jumelées). Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 2 mètres.

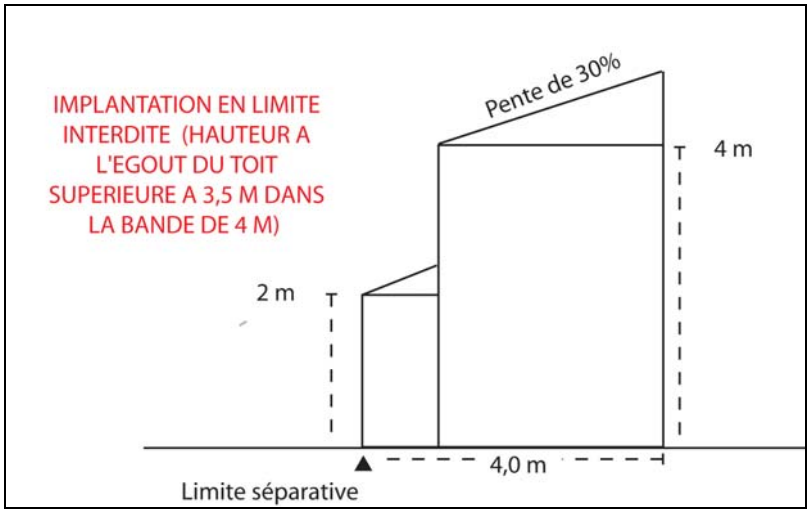
Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue (cf. conditions de mesure article 10) reste inférieure à 3,5 m sur une distance de 4 m prise depuis ladite limite.



Cas autorisé d'alignement en limite séparative



Cas non autorisé d'alignement en limite séparative

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

ARTICLE AUC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux (h/2), sans être inférieure à 4 mètres.

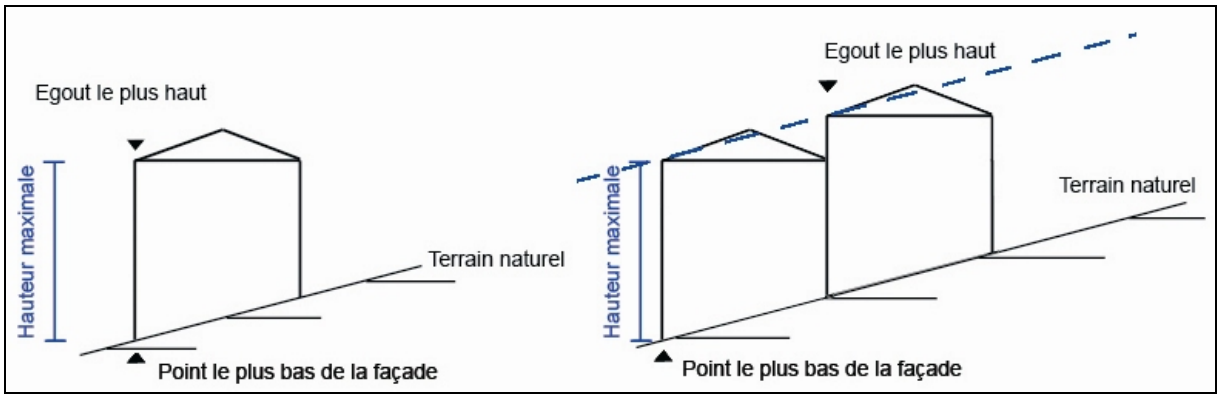
ARTICLE AUC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière du site objet du projet.

ARTICLE AUC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE AUC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

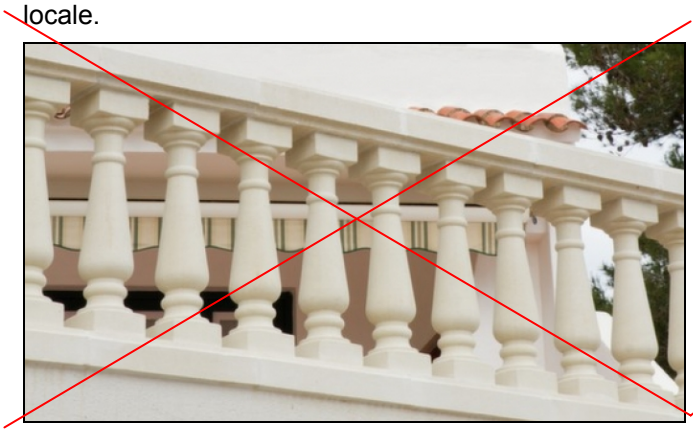
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

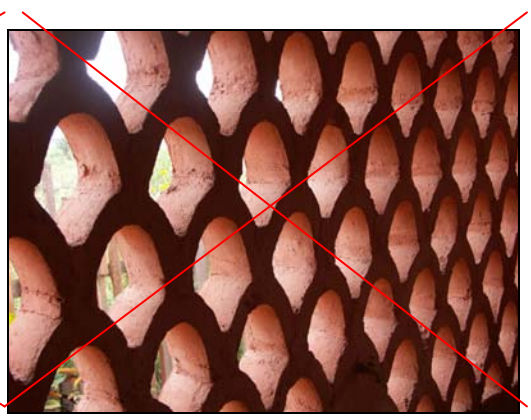
En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



Claustras interdits

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 mètres.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à deux pans. La pente du toit doit avoisiner les 30%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Exemple d'habillage toiture villa

Exemple d'habillage toiture bâtiment d'activité

Par ailleurs, tout élément particulier référencé au titre de l'article L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau. Elles doivent être plus hautes que larges.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont déconseillées sur la façade principale donnant sur la voie de circulation publique (privilégier l'espace « jardin »).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Il convient d'intégrer systématiquement, dans la mesure du possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Les clôtures mitoyennes avec le domaine public seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- Le PVC plein ;
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits ci-après.

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,80 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

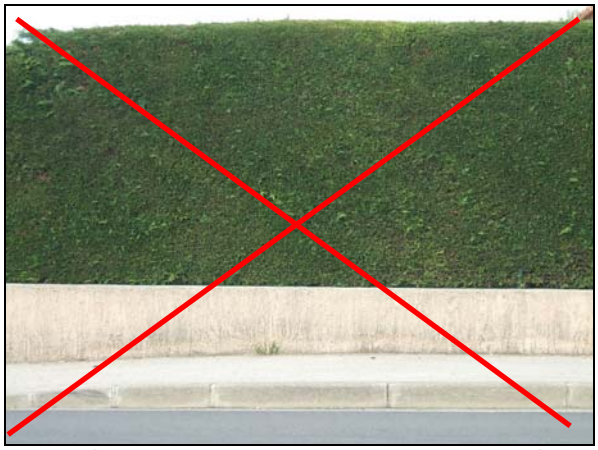
Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Tout portail doit être coulissant ou s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété.

En continu de ce portail, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de diminuer la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

Exemple de clôture autorisée sur domaine public (mur bahut surmonté d'une grille, clôture grillagée doublée d'une haie végétale,…)



Exemple de clôture proscrite sur domaine public (grillage doublé d'une bâche PVC opaque, hauteur supérieur à 2,00 m, etc.)

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé, la hauteur de la clôture ne peut dépasser 2,00 m. Un mur bahut ne peut dépasser 0,80 m de hauteur et doit être enduit des deux côtés. Les murs clôtures supérieurs à 0,80 m de hauteur sont interdits.

Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE AUC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE AUC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

ARTICLE AUC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUE

CARACTERE DE LA ZONE AUE

La **zone à urbaniser AUE** dispose de voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Cette **zone AUE** a une vocation économique au lieudit Favary. Elle comporte deux secteurs, différenciés au titre des destinations admises, **les secteurs AUEa et AUEb.** Ils sont soumis à l'aléa inondation (zone bleue claire hydro-géomorphologique et zone grise de ruissellement).

ARTICLE AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, à l'exception des exceptions visées à l'article AUE2, suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière
- Le commerce sauf en secteur AUEb
- La création de terrains de camping et caravaning, de parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions précaires de tout type (préfabriquées, sans fondation, etc.).
- En zone hydro-géomorphologique : L'aménagement, à quelque usage que ce soit, des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.
- En zone de ruissellement :
  - La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
  - L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
  - Les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
  - L'implantation de parcs destinés à l'élevage d'animaux.

ARTICLE AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'inondation exprimées à l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement :

- Les constructions à usage d'industrie, bureaux, artisanat et à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- En secteur AUEb : Les constructions à usage de commerce à la condition qu'il soit nécessaire au fonctionnement de la zone industrielle de Rousset et des besoins des personnes en déplacement sur la zone (station service, restauration, etc.)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont les exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes (notamment la voirie et l'assainissement),
- Les équipements collectifs nécessaires au personnel des établissements autorisés dans la zone.
- Les bâtiments et équipements d'intérêt collectif sensibles à condition que :

- Ces bâtiments et équipements restent aisément accessibles afin de permettre une évacuation des personnes par la route, même en cas de crues très fortes ;
- Les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, de même que les équipements sensibles ayant une fonction d'hébergement, doivent pouvoir maintenir leurs fonctionnalités même en cas de crues très fortes.

En zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-avant doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE AUE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

L'accès à la zone AUE sera organisé à partir d'un carrefour adapté raccordant la RD 46b à la RD 6. Depuis la RD 46b, trois points d'accès à la zone sont autorisés. Une évolution de ce schéma est possible avec dérogation de l'autorité compétente gestionnaire de la voirie, notamment en cas de nécessité fonctionnelle d'accès direct sur la RD 6.

Pour la desserte du secteur, il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, dispositions portant sur l'aménagement au lieudit Favary.

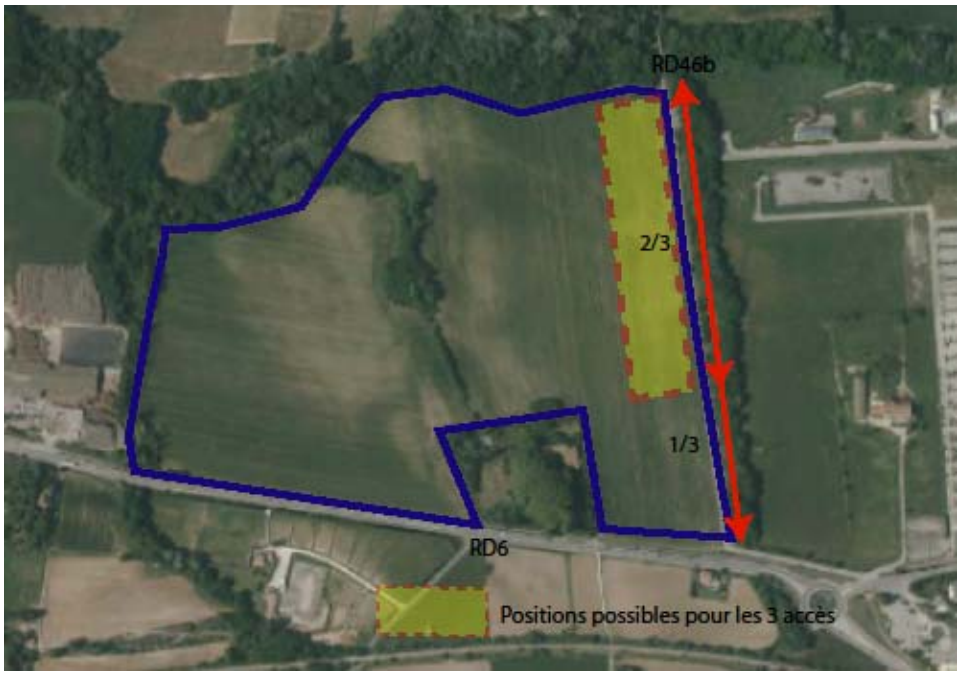


Schéma des possibilités d'accès

ARTICLE AUE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

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

Les eaux résiduelles industrielles doivent selon les normes en vigueur faire l'objet d'un prétraitement par la station de traitement spécifique présente sur la commune avant tout rejet au réseau collectif des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet d'eaux pluviales pourra éventuellement être autorisé.

En outre, les prescriptions suivantes seront mises en œuvre :

- Suppression de la zone inondable du vallon centre : la zone inondable du vallon centre pourra être supprimée sous réserve de l'aménagement d'un axe d'écoulement pouvant transiter les écoulements jusqu'à un évènement décennal évalué à 1,6 m^3/s (mètres cubes par seconde) et du détournement des écoulements pour des évènements supérieurs en calibrant un chenal pour une crue centennale évaluée à 3,15 m^3/s (mètres cubes par seconde), chenal qui sera raccordé au vallon ouest.
- Rétention pluviale : les aménagements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau (article L214-1 du code de l'environnement) devront respecter les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Arc.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (lignes électriques, lignes téléphoniques, réseaux câblés, etc.), doivent être réalisées en souterrain.

En zones inondables, les réseaux doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE AUE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 14 m de la limite d'emprise publique existante ou projetée de la RD6,
- 15 m de l'axe de la voie départementale RD n°46b dans son tracé projeté en emplacement réservé,
- 5 m de l'axe des autres types de voies.

Les clôtures doivent s'implanter à la limite ou en dehors des emprises des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

Rappel : L'implantation des dispositifs lumineux ou réfléchissants et l'implantation de la publicité, des enseignes ou pré-enseignes, devront se conformer aux règles en vigueur (code de la route et code de l'environnement notamment, règlement local de publicité en vigueur sur la commune).

ARTICLE AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les installations techniques (cuves, silos, transformateurs, etc.) pourront, en cas de nécessité technique, être implantées à une distance inférieure.

ARTICLE AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

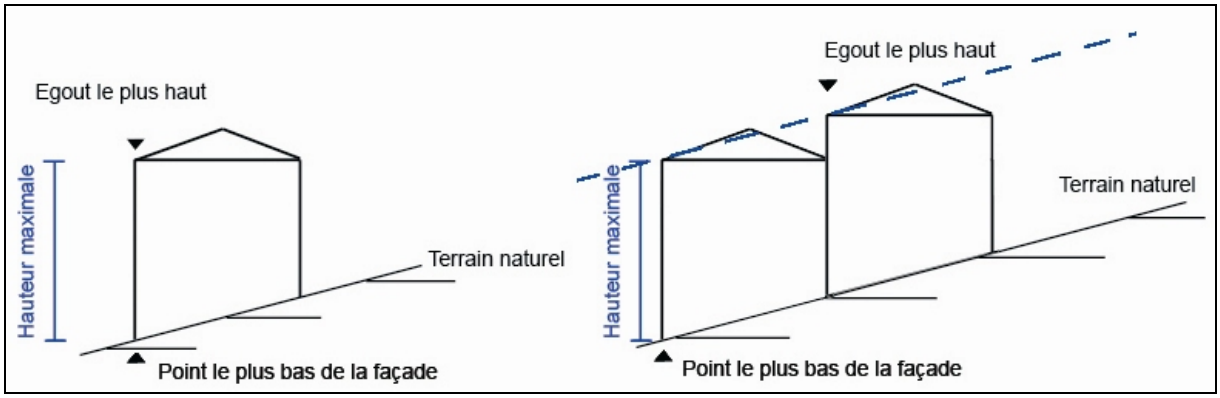
Non réglementé.

ARTICLE AUE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface des terrains.

ARTICLE AUE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

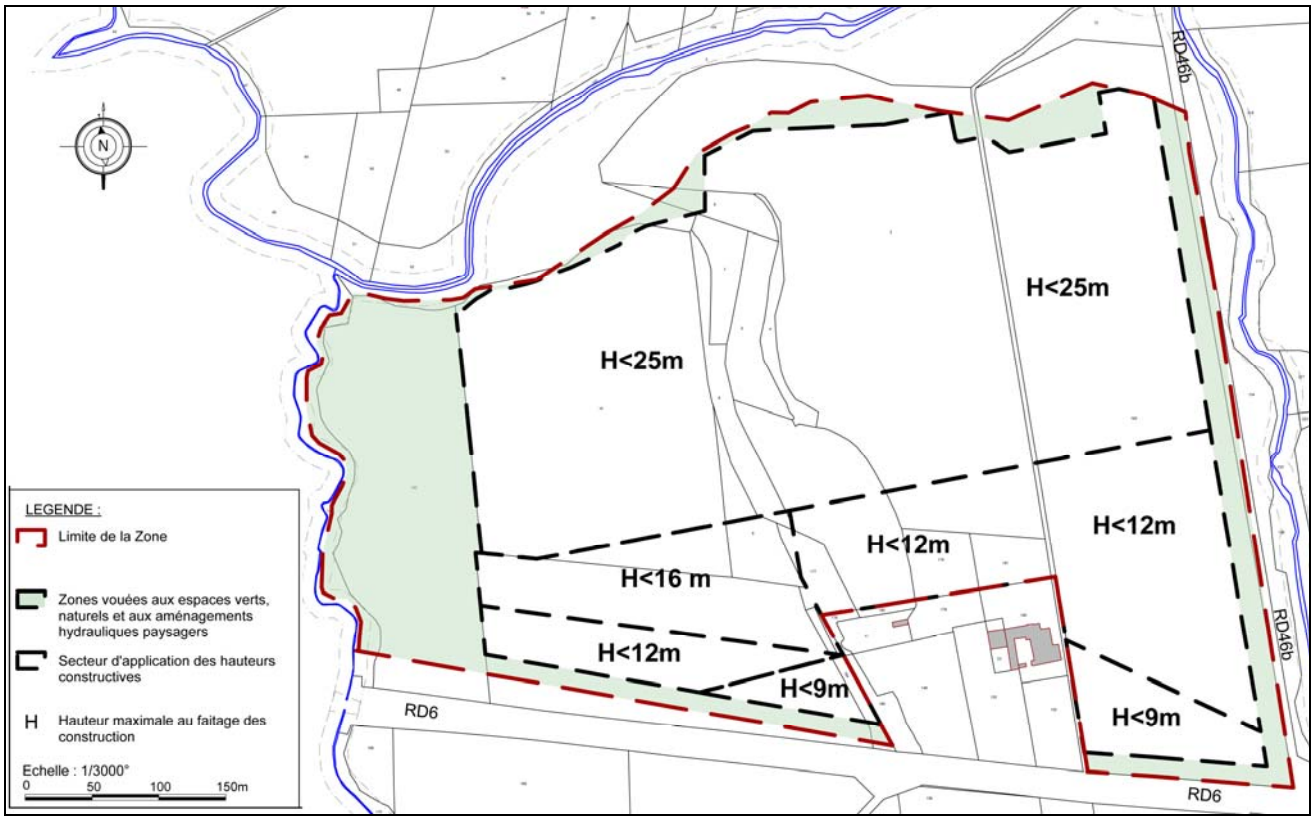
La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Concernant les hauteurs maximales, il convient de se référer au schéma ci-après :



Hauteurs maximales autorisées en secteurs AUEa et AUEb

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux éléments ponctuels de superstructure imposés par des impératifs techniques (cheminées, silos, portiques, antennes, pylônes, réservoirs, château d'eau, etc.).

ARTICLE AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

Volumétrie

Les bâtiments à construire doivent être composés de volumes et de formes les plus simples possibles. Le développement horizontal des bâtiments, une harmonie et une cohérence d'ensemble doivent être privilégiés.

Les volumes devront respecter des alignements des fronts bâtis et des emprises constructibles parallèles aux voies RD 6 au sud et RD 46b à l'Est.

Façades

Les façades principales devront être orientées vers les voies extérieures qui longent le secteur (RD 6, RD 46b).

Les diverses façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même aspect.

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades «nobles» (visibles depuis les espaces publics) et les façades «service».

Les décors de façade seront sobres et discrets.

Les murs enduits sont autorisés.

Inscrire préférentiellement des baies sur les façades «nobles», sauf contraintes techniques ou fonctionnelles.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades «service» et en aucun cas en façade(s) noble(s).

En zones inondables, les seuils des ouvertures doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

Positionner les équipements tels que cheminées, évacuations, ventilations, réservoirs, etc., panneaux solaires ou tout autre dispositif utilisant une énergie renouvelable (panneaux à cellules photovoltaïques, pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.), paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Dérogent à ces dispositions les éléments techniques imposés au titre de l'ICPE.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

Exclure les couleurs vives, claires, lumineuses, agressives, les couleurs primaires. Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons *(cf. § Matériaux)*.

Les matériaux utilisés en façade donnant sur la ripisylve[4] de l'Arc et les ripisylves des vallats Est et Ouest seront de couleur sombre en harmonie avec les teintes présentes dans l'environnement paysager (la ripisylve : gris, bruns, verts mats) et non réfléchissant de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le grand paysage.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

[4] Végétation riveraine des cours d'eau.

Couvertures

Les toitures seront de forme simple, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s), avec un faîtage parallèle ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer.

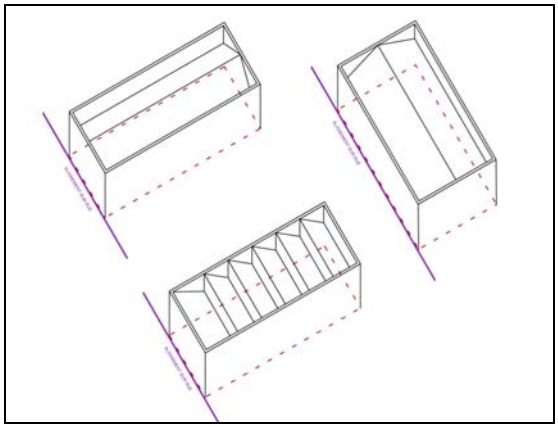
Dans le cas de toit à pan(s), les pentes seront inclinées à 20% maximum. Les toitures à pan(s) ou à sheds, les pignons ainsi que les équipements et installations techniques de toiture seront obligatoirement masqués par un acrotère ou un garde-corps opaque.

Les toitures des bâtiments annexes devront être traitées en harmonie avec celle de la construction principale.

Les matériaux utilisés en couverture et les équipements et installations techniques de toiture seront de teinte unique, de couleur sombre en harmonie avec les teintes présentes dans l'environnement paysager et non réfléchissant de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le grand paysage.

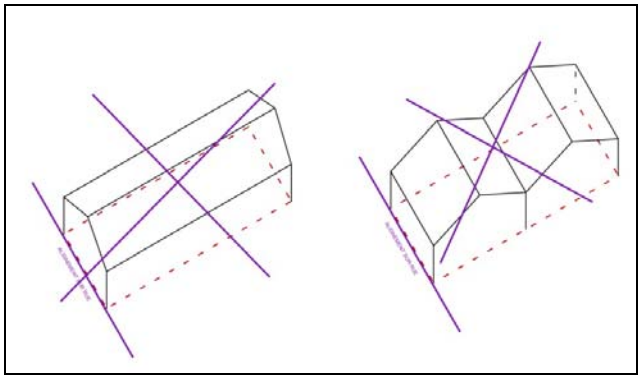
Masquer également les antennes paraboliques et toutes autres installations techniques (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) de façon à ce qu'elles ne soient pas vues depuis le domaine public. Disposer les panneaux solaires ou tout autre dispositif utilisant une énergie renouvelable (panneaux à cellules photovoltaïques, les pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.) de manière à ce qu'ils soient masqués par l'acrotère. Dérogent à ces dispositions les équipements imposés au titre de l'ICPE.

Teinter les équipements de toitures (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) selon la couleur de la toiture.



Exemple (toitures et équipements masqués par un acrotère)

Exemple (toitures et équipements masqués par un acrotère)



Contre-exemple (toitures interdites)

Matériaux

Les matériaux et les couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils s'harmonisent le mieux possible avec l'environnement paysager et qu'ils conservent leur aspect d'origine dans le temps.

En façade, afin d'intégrer au mieux les bâtiments et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale, les matériaux utilisés devront être de préférence : le bois, le métal, la pierre, le béton et le verre.

Les revêtements de façades seront réalisés dans les matériaux suivants, employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois ; Panneaux de revêtements composites ; Panneaux de revêtements pleins ou perforés ; Bardage métallique, lisse sur les façades nobles ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant) ; Murs enduits.

Les ornementations, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Tout autre matériau apparent en façade est proscrit ainsi que les éléments suivants : Les balcons ; Les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes ; L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus), les matériaux réfléchissants, brillants, lumineux ; Les ornements d'architecture pastiches de style antique ou classique tels que fausses colonnades, arcades, balustres et frontons.

Exemples de revêtement de façade autorisés
(photo de gauche : bardage métal en combinaison avec bardage bois)

En zones inondables, les matériaux doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et pourront autant que possible être remplacées par un traitement paysager adapté.

En zones inondables, les clôtures doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

Sauf prescriptions spéciales en secteurs inondables, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style et de matériaux homogènes, et compatibles avec le caractère du site. Il pourra être dérogé aux dispositions de ce paragraphe « clôtures » dans le cas des contraintes de sécurité spécifiques à certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou autres établissements le justifiant (relevant d'une réglementation supérieure à celle du PLU).

Les clôtures périphériques seront impérativement implantées à l'arrière d'une bande plantée d'espèces végétales mélangées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public. Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Les espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public pourront être traités sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Sauf prescriptions spéciales en secteurs inondables, les entrées des établissements pourront être composées de :

- Un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur, se développant sur 5 m de largeur aux abords des accès et poursuivi au-delà par un grillage simple galvanisé doublé obligatoirement d'une haie végétale.
- L'enseigne de l'établissement devra respecter le règlement local de publicité en vigueur sur la Commune.
- Un portail en continu du mur décrit ci-dessus. Il aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur (une largeur supérieure peut être admise si l'activité le justifie). Ne sont autorisés que les portails coulissants (sauf impossibilité technique) en acier laqué ou bois.
- Une haie plantée (cf. liste des espèces à l'article AUE-13).
- Un dispositif grillagé à maille simple sans soubassement de 1,80 m de hauteur maximum mais doublé d'une haie plantée.

Les portails de forme simple seront traités dans des teintes identiques aux façades des bâtiments ou dans une teinte unique donnée aux espaces d'accueil dans la zone d'activité.

Les clôtures seront autant que possible confondues dans la végétation.

Sont proscrits (sauf dérogation précitée) :

- les haies taillées « au cordeau », les essences d'ornementation type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes, les haies mono spécifiques qui banalisent le site, les espèces envahissantes (cf. liste recommandée à l'article AUE-13).
- les murets surmontés d'un grillage ;
- l'usage de panneaux bois, panneaux acier, PVC, aluminium, béton préfabriqué, aggloméré de ciment brut, claustra, clôtures décoratives ;
- les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.) ;
- les teintes claires, blanches et vives.

<u>Aménagements extérieurs</u>

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes.

L'éclairage extérieur sera également discret et chapeauté afin d'éviter toute pollution lumineuse. Il devra être dirigé à 100% au sol afin de ne pas gêner les chauves souris présentes dans la ripisylve proche de l'Arc.

Les réseaux et ouvrages techniques (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés.

Les équipements et les installations liés à la distribution de l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et dissimulés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à carburants, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrées : accompagnées par des haies de verdure, placées en des lieux peu visibles depuis les voies ou le domaine public.

ARTICLE AUE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des propriétés. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (poids lourds et autres véhicules de livraison, etc.).

Le nombre d'emplacements de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- 2 places / logement pour les constructions à usage de logement de fonction
- 1 place / 30 m² de surface de plancher pour les bureaux et services
- 1 place / 80 m² de surface de plancher pour les établissements industriels
- 1 place / 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôts

De plus, les normes exigées pour le stationnement des deux-roues sont :

- 50% au minimum des emplacements destinés aux deux-roues doivent être à destination des vélos ;
- Habitat : 1 place deux-roues par logement ;
- Bureaux et services : 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : 1 place deux-roues pour 200 m² de surface de plancher ;
- Constructions à usage d'entrepôts : 1 place deux-roues pour 1 000 m² de surface de plancher.

Les caractéristiques minimales pour une aire de stationnement des deux-roues sont : 2 m^2 par deux roues ; Une surface minimum de 3 m^2 ; Un accès, porte ou portail de 2 m de large ; Des locaux fermés ou des systèmes d'accroche ; Accessibilité assurée depuis la voie publique ou ouverte à la circulation publique.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Un minimum de 10% des terrains doit être maintenu en espaces libres non bâtis et non aménagés. Ces surfaces doivent être traitées en espaces verts, en particulier les marges de recul obligatoires le long des voies. Elles peuvent contenir les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Les aires de stationnement à l'air libre, doivent être plantées à raison d'1 sujet de haute tige pour deux emplacements soit entre les places de stationnement, soit dans une bande paysagée attenante à l'aire de stationnement.

Les aires de stationnement à l'air libre prévues pour les poids lourds, doivent être accompagnées par des haies composées d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes issus de la palette naturelle composant les ripisylves des cours d'eau voisins.

Les installations nuisantes et les dépôts à l'air libre doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres et d'arbustes à feuilles persistantes.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les revêtements de sol, notamment des aires de stationnement des véhicules légers, doivent être autant que possible perméables aux eaux de ruissellement (de type revêtement en stabilisé ou autre).

Un accompagnement paysager est imposé le long de la RD 6. Cet accompagnement paysager devra être composé d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes issus de la palette naturelle composant les ripisylves des cours d'eau voisins. Il aura la forme d'une haie libre d'épaisseur variable (au maximum 14 mètres depuis la limite d'emprise publique existante ou projetée de la RD 6) et intégrera un fossé hydraulique.

La partie Ouest du site, dédié à une zone d'activité (cf. schéma inséré à l'article AUE10) est voué à être paysagée et végétalisée et à recevoir le ou les ouvrages de rétention pluviale de la zone. Cet espace n'admettra aucune construction ni aménagement n'étant pas à cet effet.

En secteur d'aléa hydro-géomorphologique, il sera fait application de l'article 11 des dispositions générales pour ce qui concerne les plantations.

En secteur d'aléa de ruissellement, il sera fait application de l'article 11 des dispositions générales pour ce qui concerne les plantations.

Liste d'espèces végétales recommandées pour l'aménagement des espaces verts :

- Espèces appartenant à la forêt galerie ou ripisylve de l'Arc (cf. composition listée ci-après) ;
- Et, de manière complémentaire ou pour traiter ponctuellement un lieu spécifique :
    - Arbres d'alignement ou isolés feuillus : platane, tilleul, frêne à feuilles étroites, érable négundo ou érable champêtre, mûrier blanc, micocoulier, marronnier ;
    - Arbres d'alignement ou isolés persistants : cyprès de Provence, cèdres, palmiers pour marquer un lieu particulier (carrefour, entrée, accès), chêne vert, chêne pubescent ;
    - Arbres fruitiers et fleuris : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier, arbre de Judée, acacias, robiniers ;
    - Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
    - Arbustes et Clôtures végétales (haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu) : viorne tin, filaire, buis, pistachier lentisque, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, alaterne, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon ;
    - Strate sous arbustive et fleurs : cistes, thym, romarin, sauge, lavandes, hysope, crocus, iris, tulipe ;
    - Végétalisation des parkings : chênes verts, chênes pubescents, frêne à feuilles étroites, érable négundo ou érable champêtre, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun, acacias, robiniers, aubépine.

Les essences végétales exogènes (de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes, herbe de la Pampa, …) et envahissantes sont proscrites.

Composition de la forêt galerie ou ripisylve de l'Arc (galeries de Peupliers provenço-languedociennes *Populetum albae* et forêts-Galeries à *Salix alba* et *Populus alba*), relevée à Rousset :

- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Frêne à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia subsp. oxyphylla*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Erable négundo (*Acer negundo*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Lierre (*Hedera helix*)
- Orobanche du lierre (*Orobanche hederae*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Ailanthe glanduleux (*Ailanthus glandulosa*)
- Gaillet gratteron (*Galium aparine*)
- Clématite vigne-blanche (*Clematis vitalba*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)

- Alliaire officinal (*Alliaria officinalis*)
- Brachypode des bois (*Brachypodium sylvaticum*)
- Arum d'Italie (*Arum italicum*)
- Iris fétide (*Iris foetidissima*)
- Anthrisque (*Anthriscus sp.)*
- Potentille rampante (*Potentilla reptans*)
- Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*)

ARTICLE AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUS

CARACTERE DE LA ZONE AUS

La zone AUS concerne les sites du Pigeonnier et du Plantier à vocation d'extension urbaine. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Aucun droit de construire n'est affecté à la zone, exception faite des possibilités admises à l'article AUS2.

ARTICLE AUS1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUS2, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à la fonction de commerce, hébergement hôtelier, service, artisanat, industrie et entrepôts
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs

ARTICLE AUS2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU si elles disposent des équipements voiries et réseaux divers suffisants et si l'extension n'entraîne pas une surface de plancher (existant + projet) supérieure à 200 m².
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur de déblai ou de remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus

ARTICLE AUS3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUS4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Tout aménagement, construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordé(e) au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Tout aménagement, construction ou installation requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordé(e) au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

3. Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement, construction ou installation doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AUS5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AUS6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les extensions autorisées à l'article AUS2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE AUS7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté (h/2), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Si la limite séparative est constitué par un cours d'eau, toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe d'écoulements des ravins, ruisseaux, talwegs et vallats.

ARTICLE AUS8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

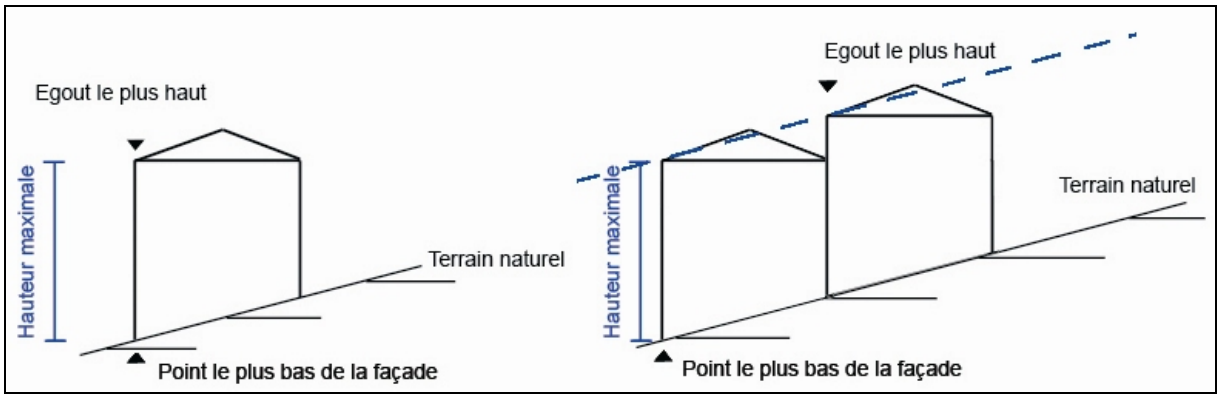
ARTICLE AUS9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière du site objet du projet.

ARTICLE AUS10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 7 mètres et 9 mètres au faîtage.

ARTICLE AUS11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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.

Les occupations et utilisation du sol admises dans la zone devront s'harmoniser avec l'existant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les ornements d'architecture pastiches de style antique ou classique tels que fausses colonnades, arcades, balustres et autres frontons.

ARTICLE AUS12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux admis à l'article AUS2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE AUS13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les essences plantées seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

ARTICLE AUS14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Aucun droit de construire n'est affecté à la zone, exception faite des possibilités admises à l'article AUS2.

ARTICLE AUS15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUS16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone agricole A est concernée par les zones inondables de Rousset (zones rouges, bleues foncées, bleues claires hydro-géomorphologique et grises de ruissellement). Il est obligatoire de se référer à l'article 11 des prescriptions générales du présent PLU pour les parcelles concernées par le risque inondation.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le changement de destination des bâtiments identifiés en annexe 1B du règlement,
- l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et dans les limites fixées à l'article A2.

Toute autre occupation ou utilisation du sol est interdite, sauf exceptions visées à l'article A2.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue : Aucune nouvelle construction n'est admise à l'exception des constructions à usage de service public ou collectif.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), si elles sont respectueuses du caractère de la zone.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. L'extension représente au plus 30% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale ne doit pas dépasser 200 m^2 (existant + extension) **pour l'ensemble du bâti** (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²).
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou aux infrastructures autoroutières ainsi qu'aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, s'ils sont respectueux du caractère de la zone et s'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou aux infrastructures autoroutières, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments désignés en annexe 1B du présent règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour mémoire, à la date de rédaction des présentes, 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.

En zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-avant doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile. Les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données à l'annexe 3 du présent règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou bénéficier d'une alimentation en eau par captage privé dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante (cf. annexe 3).

2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ce dernier est présent.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées traitées ou non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RD7n et de la RD6 ;
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies départementales ;
- 5 m par rapport à l'alignement de toute autre voie ouverte à la circulation.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- Dans le cas des exceptions visées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Si la limite séparative est constituée par un cours d'eau, toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe d'écoulements des ravins, ruisseaux, talwegs et vallats.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières la distance entre deux bâtiments pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 50 mètres (sauf servitudes imposées par la règlementation en vigueur). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

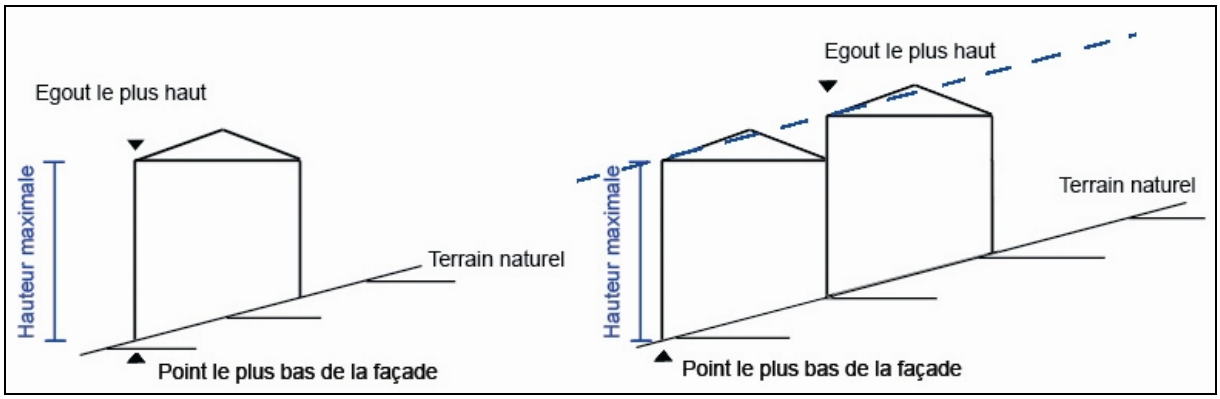
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ainsi calculée est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions destinées à une exploitation agricole sauf dérogation pour des éléments bâtis agricoles dont les caractéristiques techniques l'exigent (silo à grains, cuves, etc.)
- 6 mètres pour les constructions à autre usage (y compris siège d'exploitation)

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. La hauteur maximale admise est alors celle du faîtage initial.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article A11 en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

1. Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

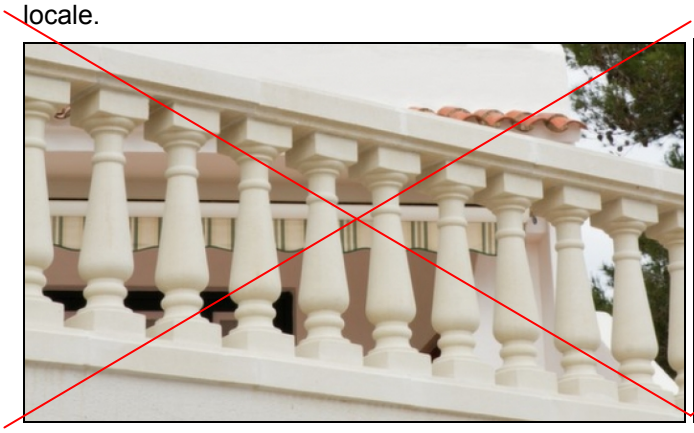
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

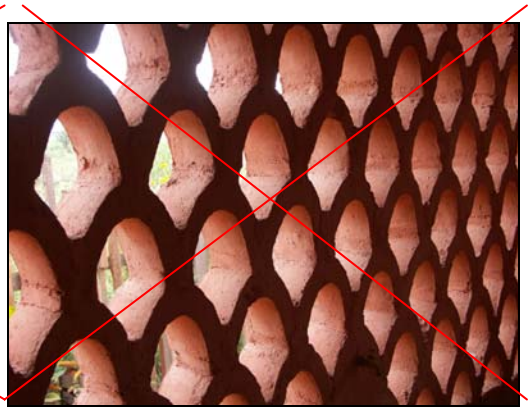
Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée avec la palette des teintes naturellement présentes dans l'environnement.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



Claustras interdits

Pour tout bâtiment, les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges en harmonie avec le reste du bâtiment. Une baie vitrée est possible en rez-de-chaussée du bâtiment. Les bâtiments d'exploitation agricole peuvent déroger au présent alinéa en cas de contrainte technique motivée (entrée d'engins, etc.).

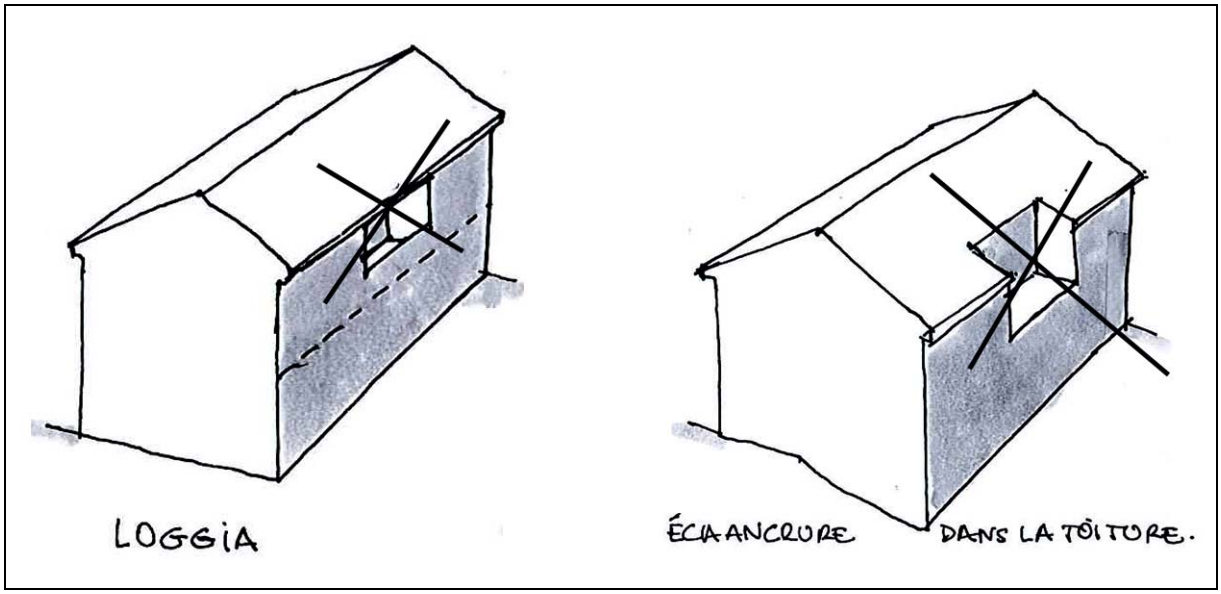
Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont déconseillées sur la façade principale donnant sur la voie de circulation publique (privilégier l'espace « jardin »).

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à deux pans. La pente du toit doit avoisiner les 30%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.



Loggia et échancrure interdite

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

3. Les éléments apposés au bâti

Intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade. Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teinté dans un ton identique à celui des façades.

Les enseignes sont réglementées par le règlement local de publicité en vigueur sur la Commune.

Les treilles et les pergolas, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Elles seront en structures légères en fer forgé, en ferronnerie ou bien en bois.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

4. Les clôtures

En zones agricoles, les clôtures sont à éviter.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, sont proscrits les murs pleins, les clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) et le PVC plein.

La hauteur d'une clôture ne doit pas dépasser 1,60 m tout compris.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole et à l'exception des secteurs habités ou à vocation économique, les murs bahuts sont proscrits.

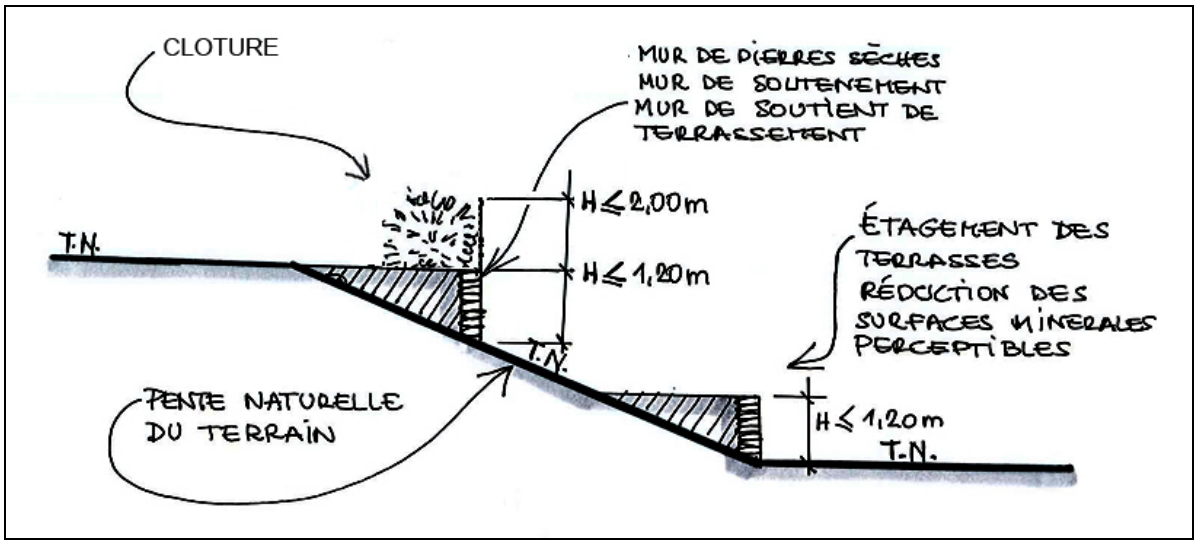
A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

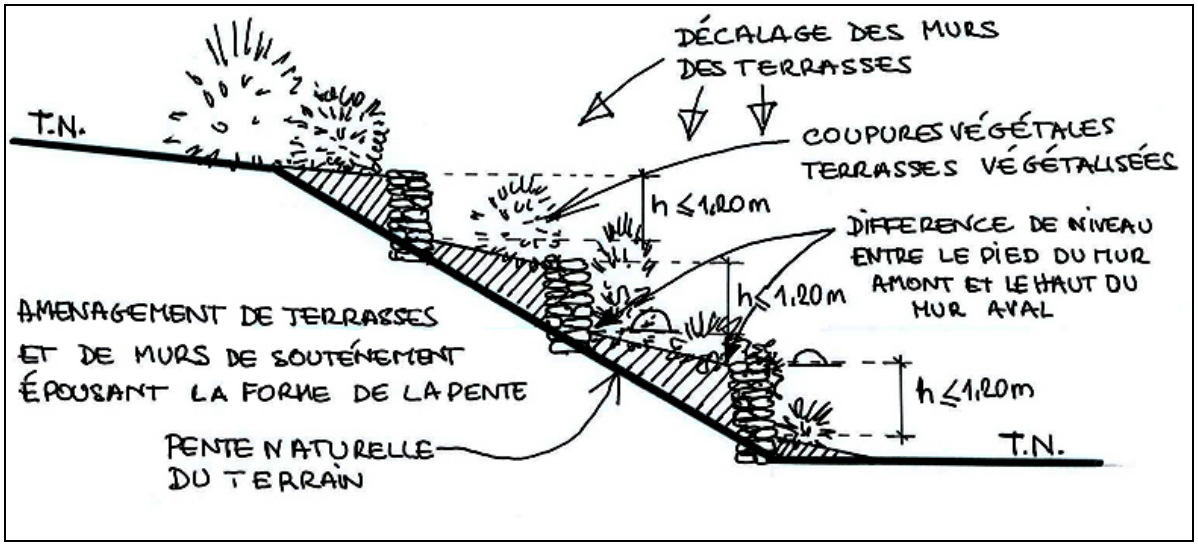
Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture

5. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Sont interdits les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes (sauf nécessités techniques liées à une activité agricole ou un équipement collectif), les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain (pavés, dalles, bordures et bordurettes béton).

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret.

Il est recommandé d'enterrer les réseaux divers et d'enterrer, dissimuler dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporer aux autres bâtiments tout ouvrage lié à ces réseaux (transformateurs, distributions diverses).

Il est recommandé d'intégrer les coffrets techniques et autres compteurs à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) sauf liés et nécessaires à l'activité agricole et temporaires.
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

6. Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre des articles L123-1-5-III-2° ou L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ou admis au changement de destination) du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments remarquables repérés par un astérisque sur les documents graphiques (au titre articles L123-1-5-III-2° ou L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination)), les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de recommandation est joint en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige à moins qu'elles ne soient incluses dans un environnement déjà végétalisé.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquets, d'un arbre signal à proximité du bâti, d'un sujet isolé marquant le chemin d'accès, de plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cinq secteurs sont différenciés :

- **Secteur Ne** bordé d'espaces naturels mais dans lequel des activités économiques sont recensées, à l'écart de l'agglomération
- **Secteur Ng** bordé d'espaces naturels et dans lequel des équipements collectifs existent ou sont en cours de création (stade, cimetière, station d'épuration, etc.)
- **Secteur Nh** correspondant à des quartiers existants et dans lesquels les habitations pourront s'étendre dans une certaine mesure
- **Secteur Np** strictement protégé correspondant à la Sainte-Victoire
- **Secteur Nr** le long des principaux cours d'eau / corridors écologiques sur la Commune

Une partie de la zone N et de ses différents secteurs est concernée par les zones inondables de Rousset (zones rouges, bleues foncées, bleues claires hydro-géomorphologiques et grises de ruissellement). Il est obligatoire de se référer à l'article 11 des prescriptions générales du présent PLU pour les parcelles concernées par le risque inondation.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et dans les limites fixées à l'article N2.

Toute autre occupation ou utilisation du sol est interdite, sauf exceptions visées à l'article N2.

Dans le secteur Ng : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue à l'exception des travaux et aménagement liés et nécessaires à leur entretien et à la gestion des zones inondables.

Dans les secteurs Np et Nr et dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue : Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions à usage de service public ou collectif.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- En zone N :
    - Les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (à l'exception de tout logement, même lié et nécessaire à l'exploitation) si elles sont respectueuses du caractère de la zone.
- En secteur Nh et en zone N, l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et, à condition :
    - Que l'extension se fasse **au sein des volumes bâtis existants** (par changement de destination) **ou en continuité du bâti existant ;**
    - Que l'extension représente au plus 30% de la surface de plancher existante ;
    - Que la surface de plancher à destination d'habitation (existant + projet) ne puisse dépasser 200 m² **pour l'ensemble du bâti** (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²).
- En secteur Ne, l'extension de bâtiments existants à usage de commerces, artisanat ou services à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension se fasse **au sein des volumes bâtis existants ou en continuité du bâti existant** sans pouvoir dépasser 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction dédiée à l'activité économique.
- En secteur Nh, les piscines si une habitation existe sur l'emprise foncière.
- En secteur Ng : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment installations sportives et de loisirs, ainsi que les bâtiments d'exploitation, d'accueil et de service) à condition de prendre en compte le risque inondation et les dispositions règlementaires liées.
- En zone N et tous secteurs : Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou aux infrastructures autoroutières ainsi qu'aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, s'ils sont respectueux du caractère de la zone et s'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- En zone N et tous secteurs : Les ouvrages techniques, installations et constructions liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et/ou aux infrastructures autoroutières, y compris ceux relevant du régime des installations classées, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation et de veiller à limiter leur impact dans le site.

En zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-avant doivent en sus respecter l'article 11 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile. Les caractéristiques des voies de desserte et des voies internes sont données à l'annexe 3 du présent règlement.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Dans le secteur Ng du complexe sportif : L'accès principal au complexe sportif est prévu à l'Est, via la RD56, après aménagement d'un carrefour en « T ». Un accès secondaire est prévu via l'Ancienne Route des Michels à Saint Antonin. Ce second accès sera uniquement technique et non public (service, sécurité). La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur, notamment, la liaison piétonne entre le futur complexe sportif et le centre ville devra être assurée par des cheminements adaptés ou des trottoirs.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou bénéficier d'une alimentation en eau par captage privé dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante (cf. annexe 3).

En secteur Ng, compte tenu de la possibilité de réaliser des équipements collectifs recevant du public, le raccordement au réseau public d'eau potable est imposé.

2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ce dernier est présent.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées traitées ou non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur Ng du complexe sportif, compte tenu de la possibilité de réaliser des équipements collectifs recevant du public, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est imposé.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies publiques ou ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 7n et de la RD 6
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies départementales
- 5 m par rapport à l'alignement de toute autre voie ouverte à la circulation en zone N et secteurs Ng, Np et Nr, et au moins égale à 4 m en secteurs Nh et Ne.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- Dans le cas des exceptions visées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ng du complexe sportif : La déclaration de projet comportait une étude de levée d'inconstructibilité « Loi Barnier ». De ce fait, concernant les voies publiques ou ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 et par rapport à l'alignement voies départementales n°56 et 56c.
- Non règlementé par rapport à l'alignement des voies internes au secteur.
- Non règlementé au regard des installations.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres en zone N et secteur Nr, et au moins égale à 4 m en secteurs Ne et Nh.

Si la limite séparative est constituée par un cours d'eau, ravin, ruisseau, talweg ou vallat, toute nouvelle construction doit s'implanter à la distance imposée à l'article 11 des dispositions générales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

En secteur Nh, le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 5 m de la limite séparative.

Dans le secteur Ng du complexe sportif : La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres pour le secteur. Cette distance est portée à 2 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Si la limite séparative est constitué par un cours d'eau, ravin, ruisseau, talweg ou vallat, toute nouvelle construction doit s'implanter à la distance imposée à l'article 11 des dispositions générales.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé en zone N, Ng, Np et Nr.

En secteurs Ne et Nh, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au maximum de 10 mètres, dans le but d'éviter un mitage excessif en zone naturelle.

En secteurs Ne et Nh, toute piscine doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bassin (margelle non comprise) au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 20 mètres. Lorsqu'une piscine plus éloignée existe avant l'approbation du présent PLU, un pool house (s'il n'en existe pas déjà un et s'il est autorisé au regard du règlement de la zone) pourra être implanté à proximité de celle-ci.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé en zone N, Np et Nr.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière du site objet du projet.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol totale des constructions (logement, annexes, etc.) ne peut dépasser 30% de l'emprise foncière du site objet du projet.

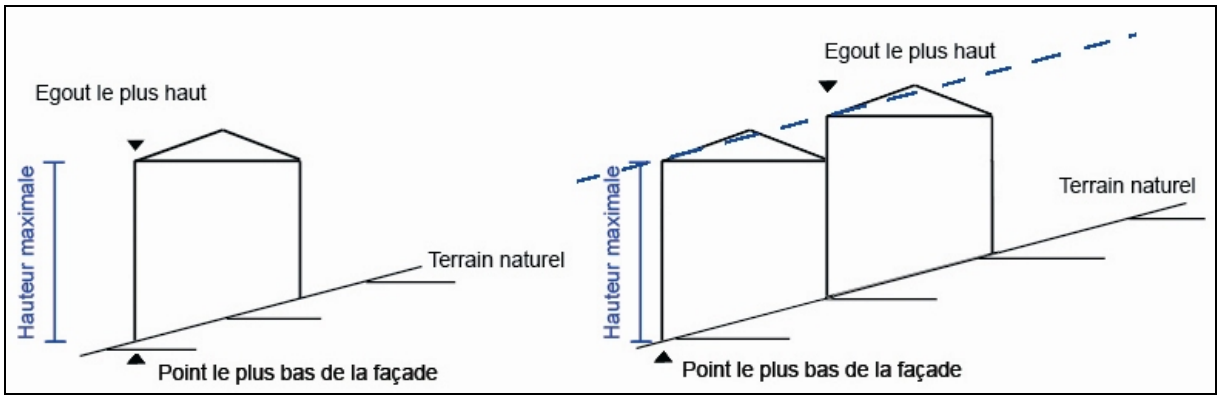
Dans le secteur Ng du complexe sportif : S'agissant d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » en zone naturelle, l'emprise au sol des constructions doit rester limitée :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'assiette foncière.
- Non règlementé s'agissant des installations.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ainsi calculée est limitée à 6 mètres.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. La hauteur maximale admise est alors celle du faîtage initial.

Dans le secteur Ng du complexe sportif : La hauteur des constructions, mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout des couvertures, ne doit pas excéder 10,50 mètres.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

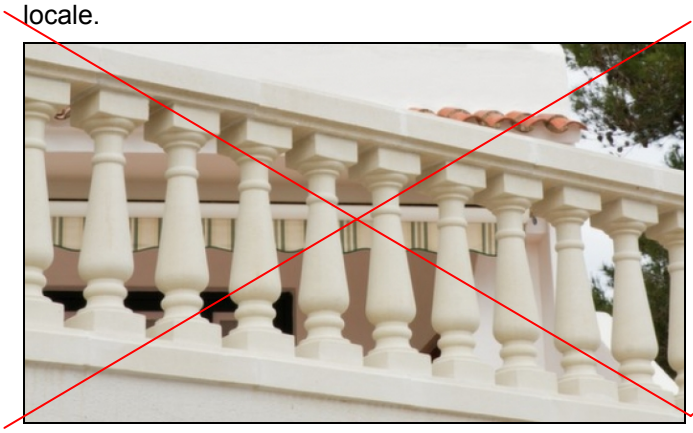
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

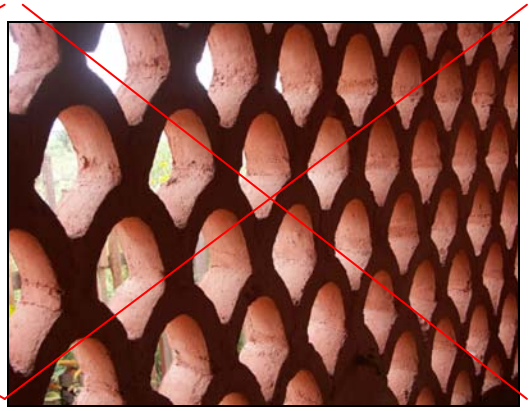
Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



Claustras interdits

Pour tout logement, les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges en harmonie avec le reste du bâtiment. Une baie vitrée est possible en rez-de-chaussée du logement.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau.

2. Les éléments apposés au bâti

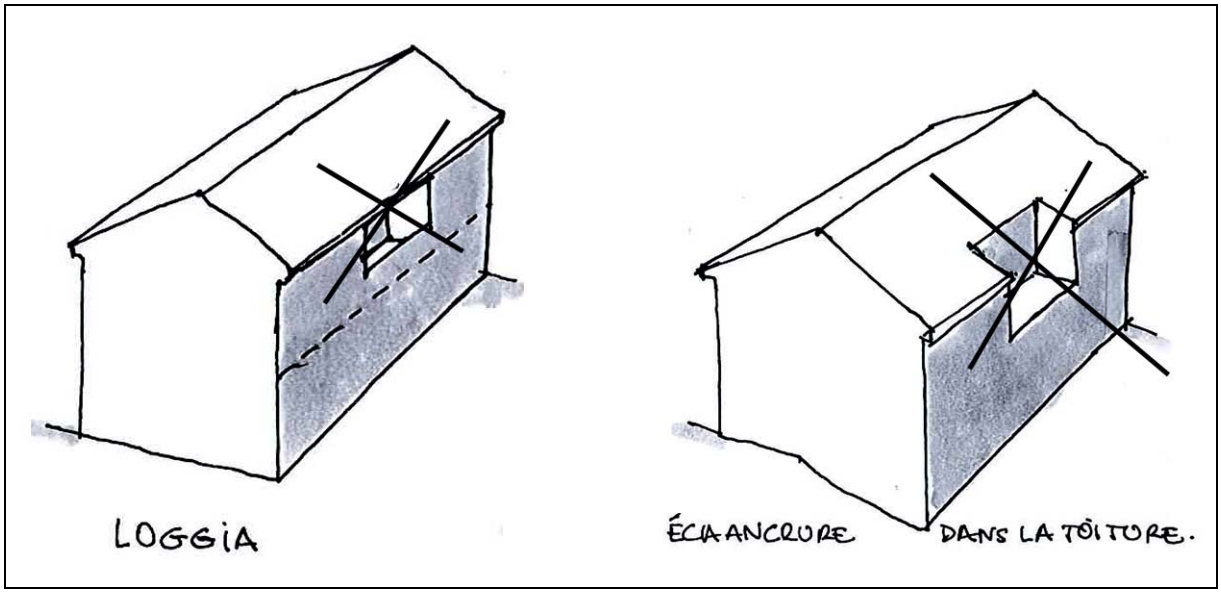
Intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade. Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les enseignes sont réglementées par le règlement local de publicité en vigueur sur la Commune.

3. Les toitures

Les toitures devront être simples, à deux pans. La pente du toit doit avoisiner les 30%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.



Loggia et échancrure interdite

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

4. Les clôtures

En zones naturelles, les clôtures sont à éviter. Elles sont interdites dans le secteur Nr.

Le secteur Ng (équipement collectif) déroge aux règles éditées ci-après. Sont proscrits les murs pleins, les clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) et le PVC plein. La hauteur d'une clôture ne doit pas dépasser 2,00 m tout compris.

En secteurs Ne, Ng et Nh, les clôtures seront aussi discrètes que possible. Les murs bahuts ne peuvent excéder 0,60 m de hauteur. La clôture sera composée d'une haie, d'un grillage ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 m de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers, etc.

Les clôtures et portails, quand ils existent, doivent être de forme simple. Les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété.

Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)

En zone à risque feu de forêt, les haies vives pouvant être vectrices de propagation de feu, le choix des espèces sera fait en référence au guide établi par l'ONF (Guide DFCI sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, ONF, DTM, pôle DFCI 2012, annexé à la pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement et de programmation). De même, les modalités d'implantation des haies doivent être compatibles avec le respect des règles relatives à l'obligation légale de débroussaillement.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser

1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.

Exemples de murets de qualité

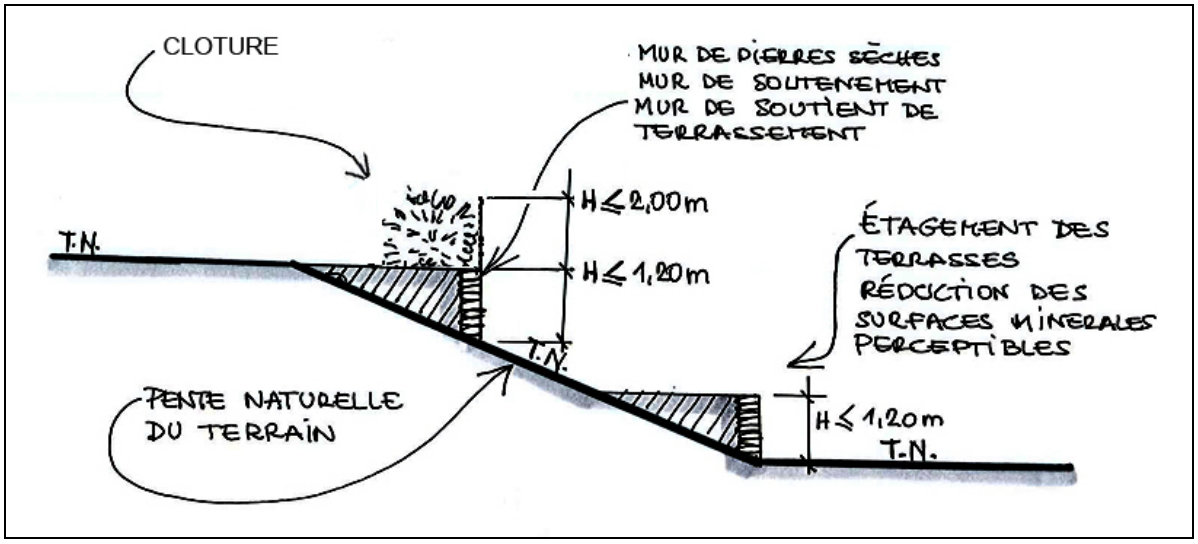
A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

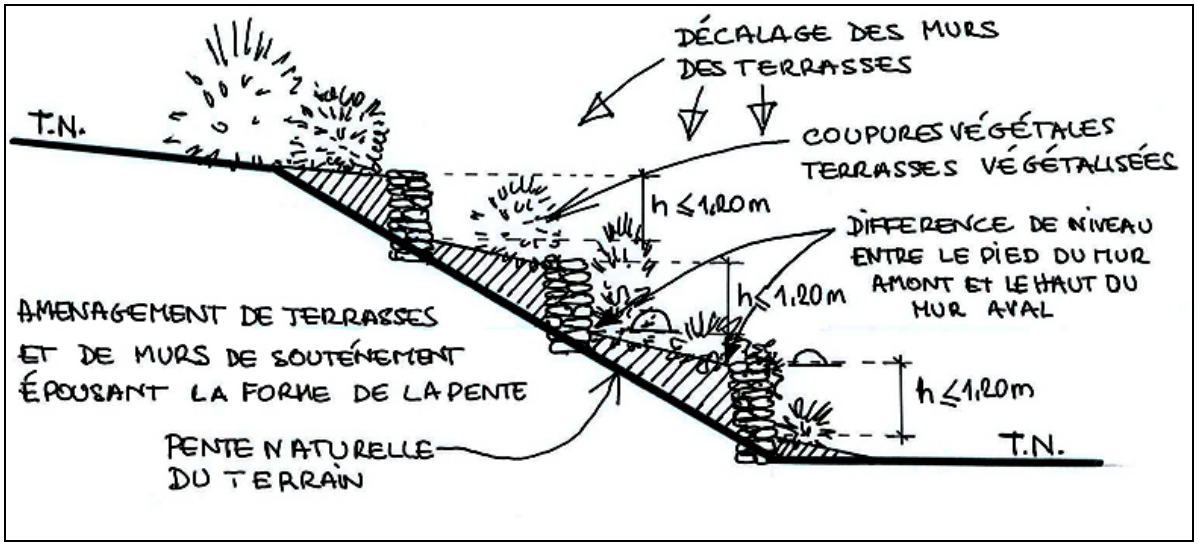
Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture

5. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Sont interdits les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes (sauf nécessités techniques liées à une activité agricole ou un équipement collectif), les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain (pavés, dalles, bordures et bordurettes béton).

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret.

Il est recommandé d'enterrer les réseaux divers et d'enterrer, dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments tout ouvrage lié à ces réseaux (transformateurs, distributions diverses).

Il est recommandé d'intégrer les coffrets techniques et autres compteurs à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) sauf liés et nécessaires à l'activité agricole et temporaires.
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

6. Dans le secteur NG du complexe sportif

Architecture :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes naturellement présentes dans l'environnement afin d'assurer l'insertion des installations et des constructions dans le paysage.

Les façades seront d'écriture contemporaine.

Les couvertures seront :

- des toitures-terrasses pour les « club-house »,

- des couvertures « textile » avec faible mono pente pour la tribune et léger cintre pour les tennis couverts.

Intégrer chaque fois que possible tout type d'équipement de façade ou de toiture (exemple : dispositifs destinés à capter l'énergie solaire) dans la composition architecturale. Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés devront être teintés dans un ton assurant sa discrétion.

Clôtures et portails :

Les murs pleins, les clôtures pleines et/ou opaques et le PVC plein sont proscrits à l'exception de ceux nécessités aux abords des constructions et aux abords des entrées et portails et de ceux nécessités pour le soutènement.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et aussi discrets que possible et devront prendre en compte des contraintes règlementaires liées au risque d'inondation.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur tout compris, sauf exigences liées à la sécurité ou aux normes de fonctionnement des équipements (exemples : protection contre les balles de tennis, pare-ballon de football, clôture « clos à vue » exigée par la Fédération Française de Football).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 4 du présent règlement.

Dans le secteur Ng du complexe sportif : Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles qui suivent :

- Deux roues : 1 place deux-roues pour 30 visiteurs (dont 50% au minimum des emplacements réservés aux vélos).
- Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : les places réservées doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- Autres véhicules : 1 place de stationnement pour 7 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige, à moins qu'elles ne soient incluses dans un environnement déjà végétalisé.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole ou de mesures imposées par la réglementation en vigueur en matière de défense contre les incendies, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat (essences locales). Les essences exogènes de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

En secteur Nh, au moins 50% de l'emprise foncière doit être traité en espace paysager (y compris stationnement).

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

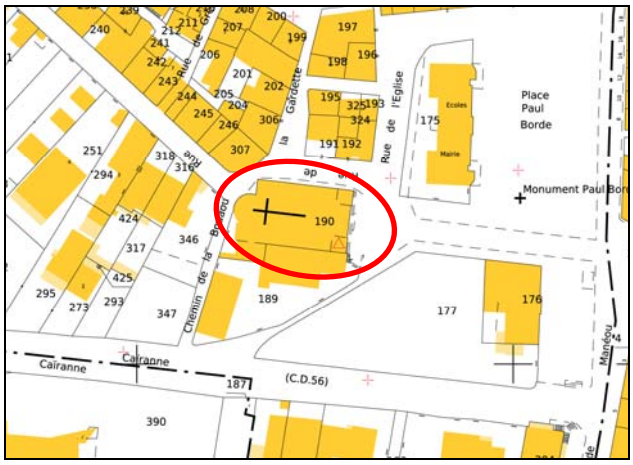
Non réglementé

ANNEXES

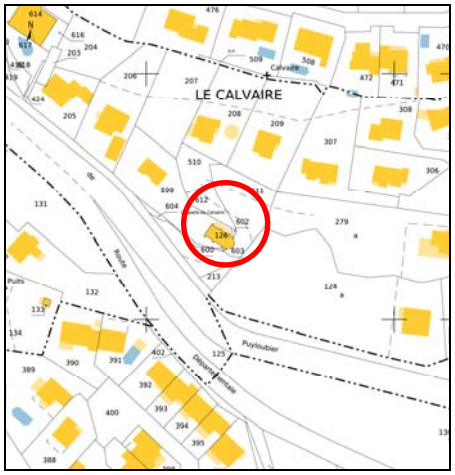
ANNEXE 1A : LISTE ELEMENTS PATRIMONIAUX RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III-2° (éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) DU CODE DE L'URBANISME

LE BATI EN DUR

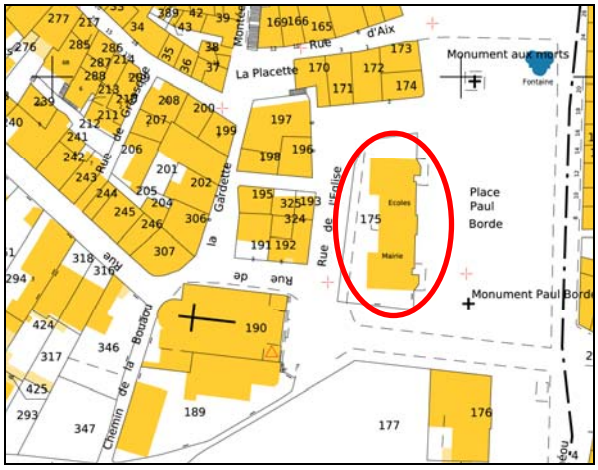
Eglise paroissiale, parcelle AB 190, lieudit Le Village



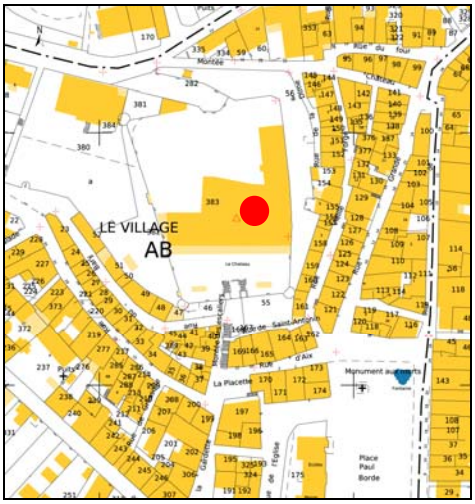
Chapelle du Calvaire, Parcelle AD 126, lieudit Le Calvaire



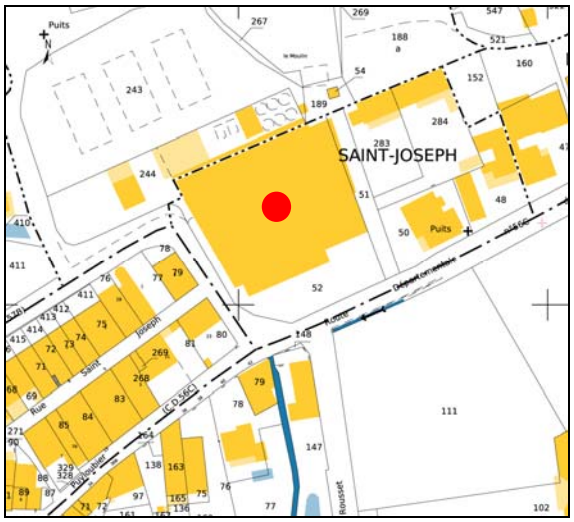
Mairie, parcelle AB 175, lieudit Le Village



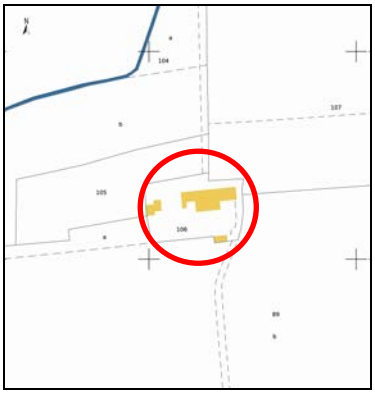
Château de Rousset (façade arrière), parcelle AB 383, lieudit Le Village



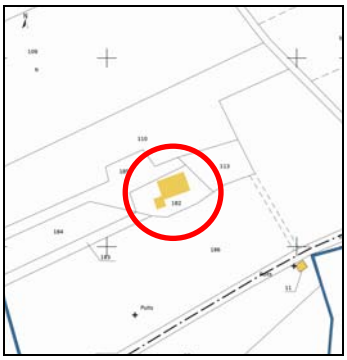
Cave coopérative, parcelle AD 52, lieudit Saint Joseph



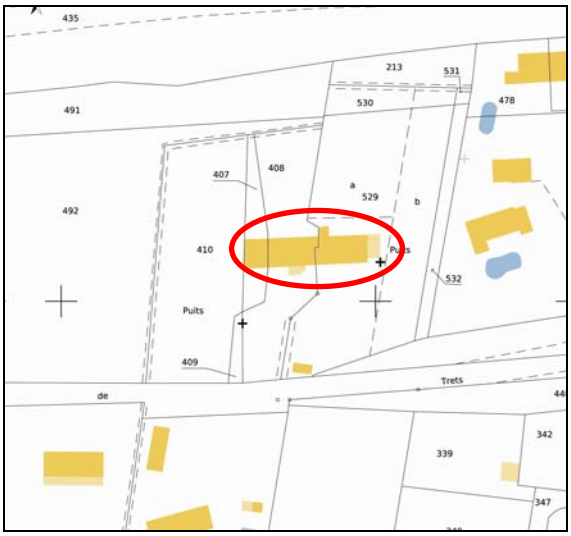
Ferme, parcelle AI 106, lieudit Les Bannettes



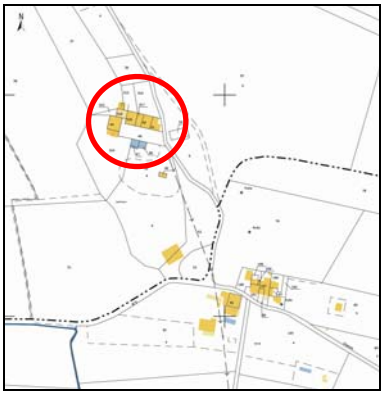
Ferme, parcelle AL 182, lieudit Pascoun



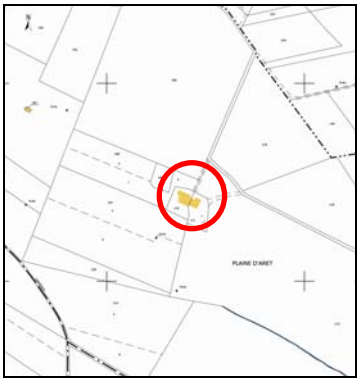
Ferme, Parcelles AY 407, 408 et 529, Lieudit La Cairanne



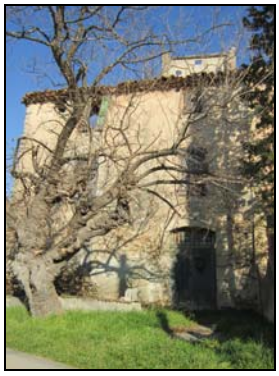
Ferme, parcelles AR 41, 42, 317 et 318, Lieudit Cabriliverni

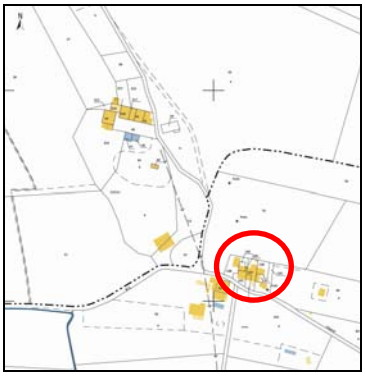


Ferme, parcelles AP 170 et 171, Lieudit Plaine d'Aret

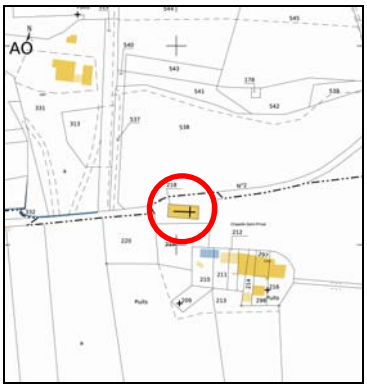


Ferme, parcelles 87, 88, 195 à 201, Lieudit Galinet

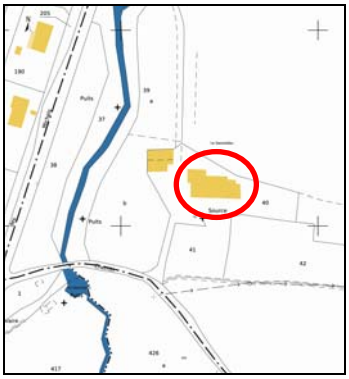




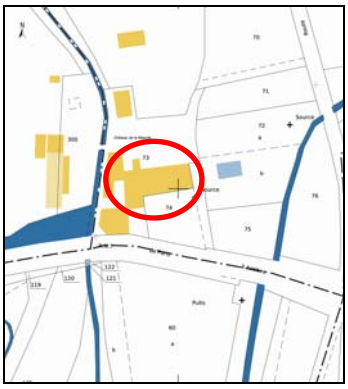
Chapelle, parcelle AO 218, Lieudit Saint Privat



Bâtisse, parcelle AO 40, Lieudit Saoutadou



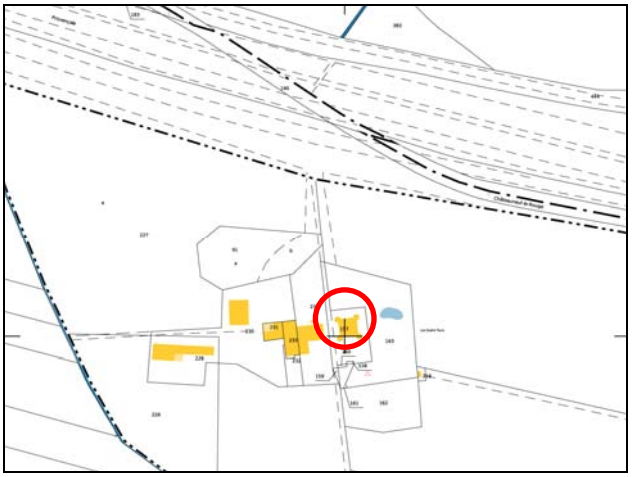
Ferme, parcelle AM 73, lieudit La Bégude



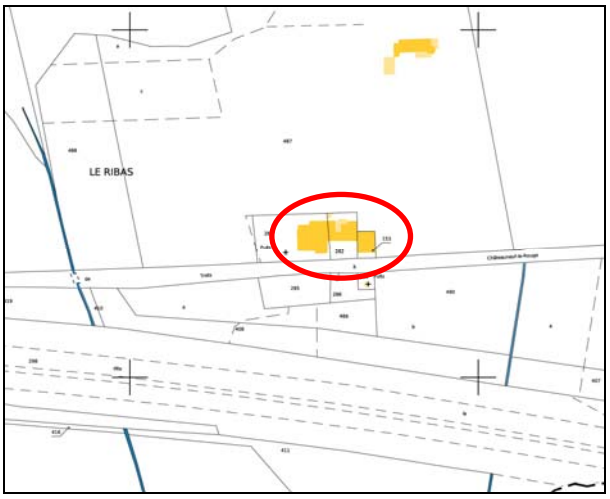
Ferme, parcelle AN 52, Lieudit Les Prés

Ferme, Parcelle AH 24, Lieudit Campbernard

Bastide, parcelle AT 157, lieudit Quatre Tours



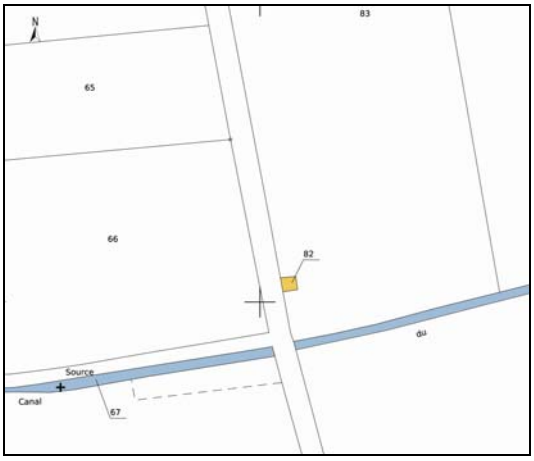
Bastide, Parcelles AH 281, 282 et 153, lieudit Le Ribas



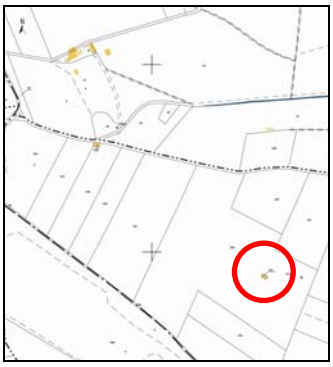
Corps de ferme, parcelle AV 13, lieudit La Bouaou

LE PETIT PATRIMOINE

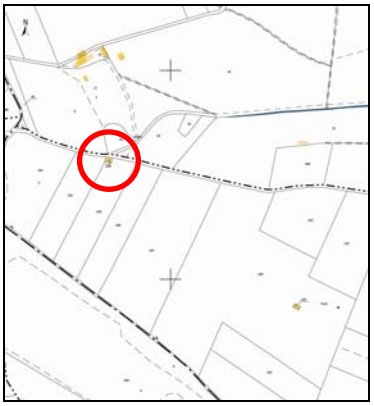
Cabanon, parcelle AM 82, lieudit La Bégude



Cabanon, parcelle AP 183, Lieudit Plaine d'Aret

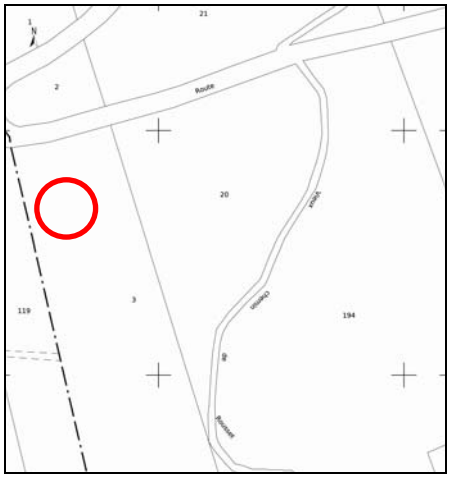


Cabanon, parcelle AP 190, Lieudit Plaine d'Aret

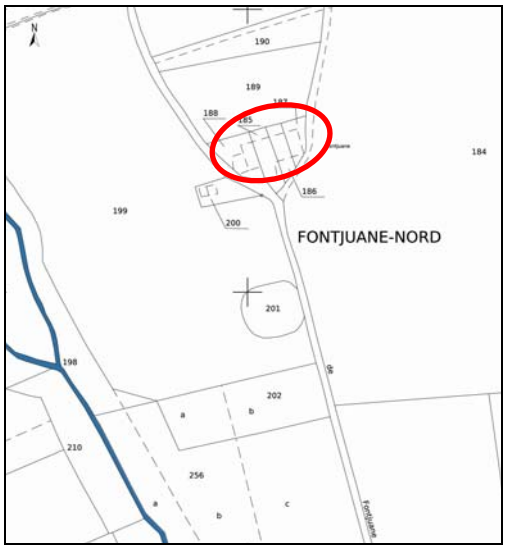


Ruines, parcelle AM 56, lieudit La Bégude

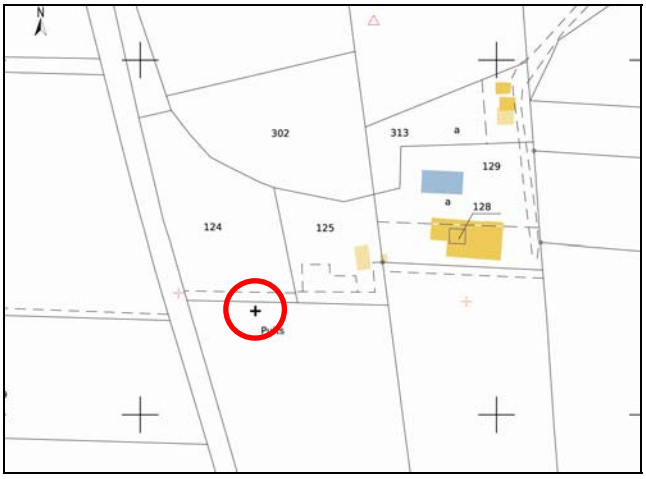
Ruines, parcelle AL 20, lieudit Le Clos



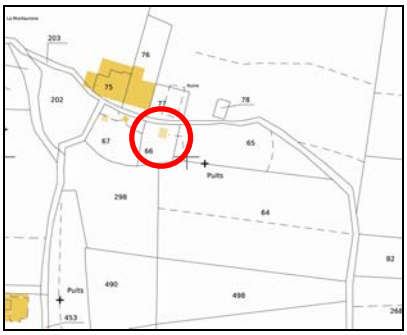
Ruines, parcelle AK 185, lieudit Font Juan Nord



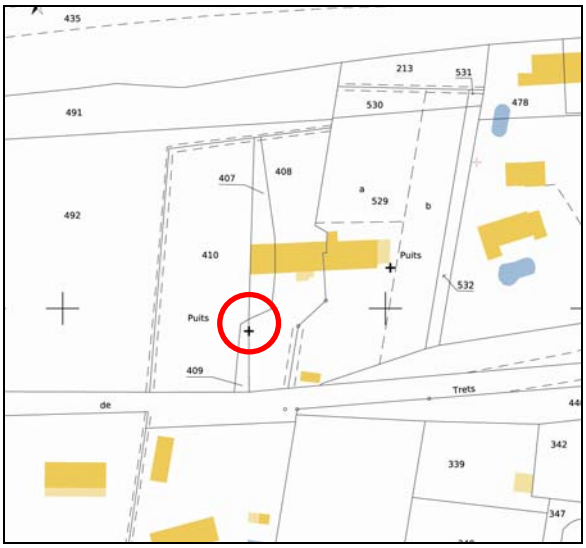
Puits, parcelle AI 126, Lieudit Les Bannettes



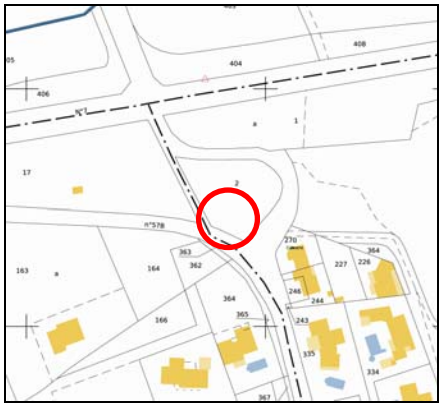
Puits, parcelles AY 64 et 65, Lieudit Montauronne



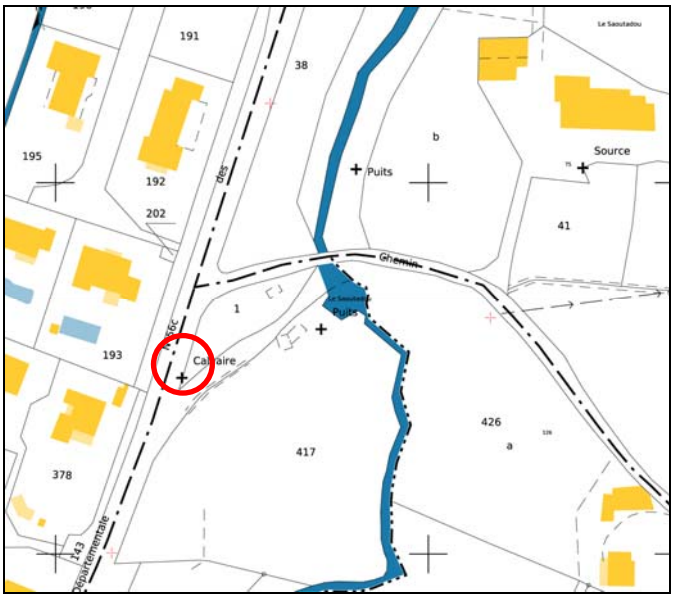
Puits, parcelle AY 409, Lieudit La Cairanne



Croix, parcelle AE 2, Lieudit Les Planes Nord

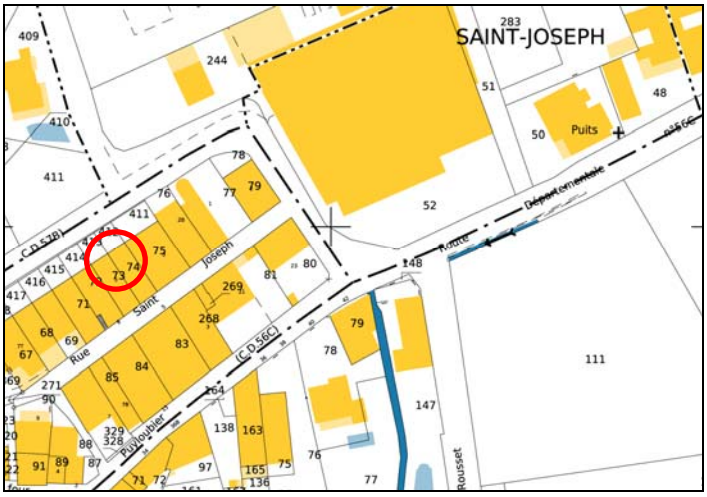


Oratoire Saint-Privat, parcelle AS 1, Lieudit Plantier

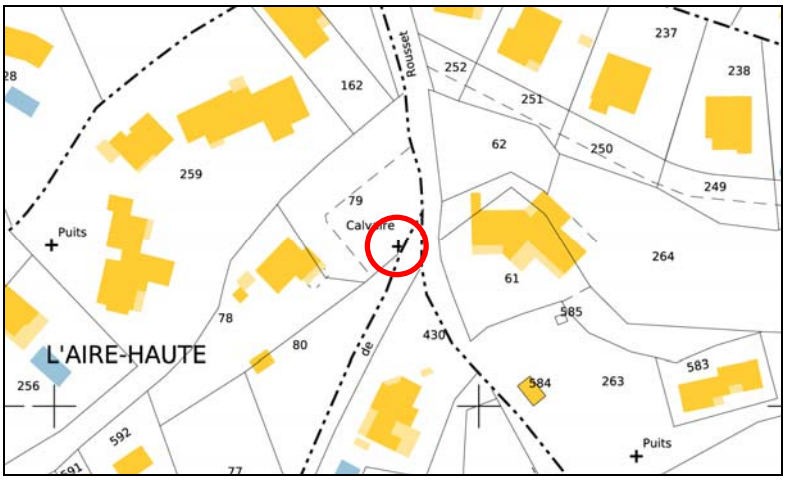


Oratoire Sainte-Catherine/Saint-Pierre, parcelle AS 331, lieudit Plantier

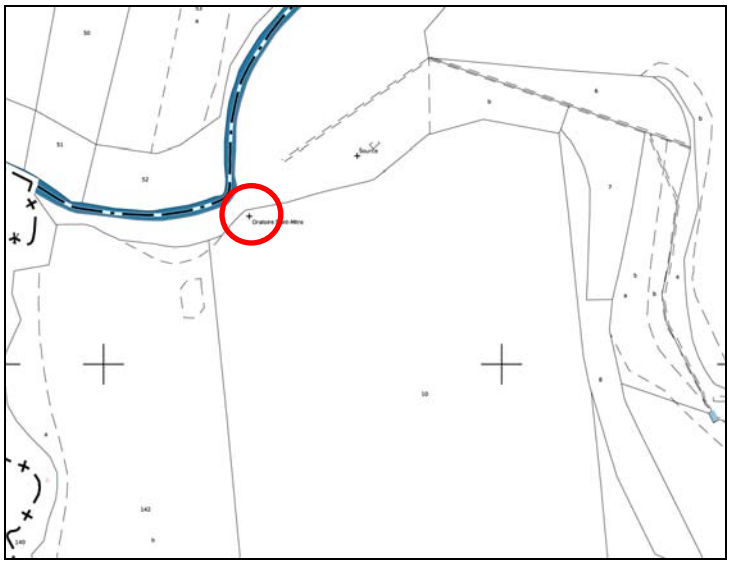
Oratoire Saint-Joseph, parcelle AB 80, Rue de Puyloubier



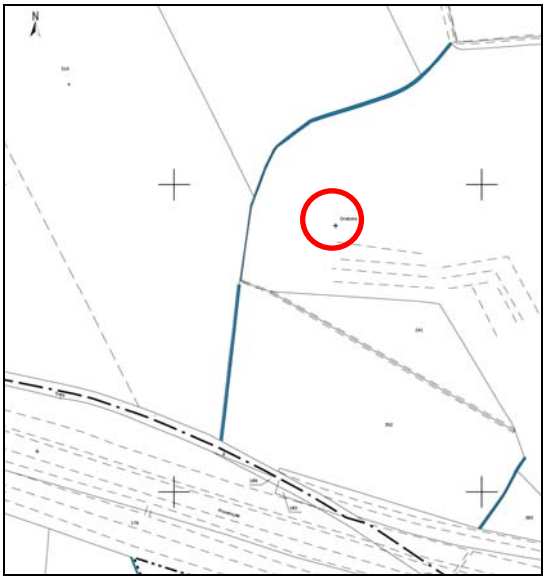
Oratoire Saint-Marc, parcelle AD 79, lieudit L'Aire Haute



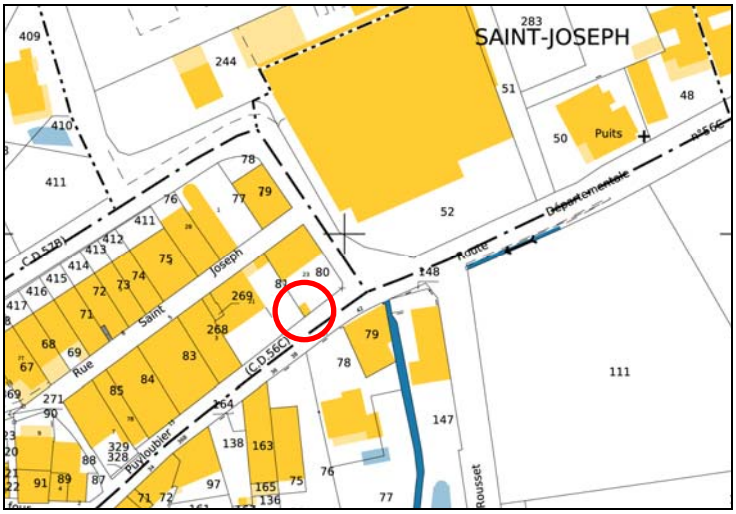
Oratoire Saint-Mitre, parcelle AX 10, lieudit Favary



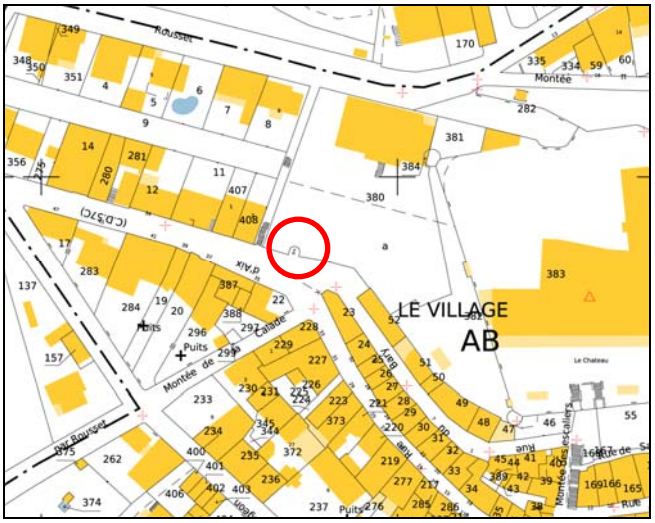
Oratoire Maurice Prost, parcelle AS 316, lieudit Défend



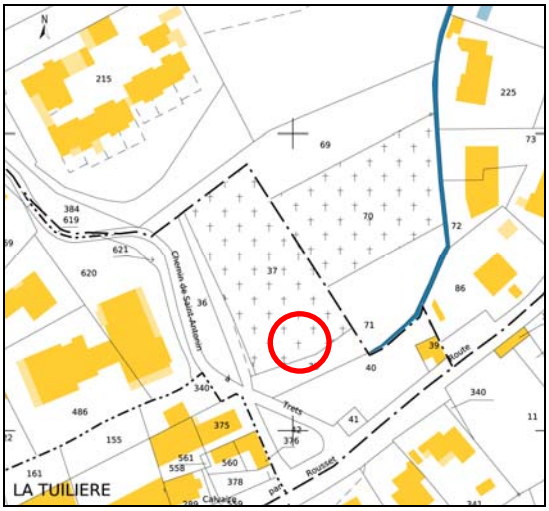
Pigeonnier, parcelle AB 80, Rue de Puyloubier



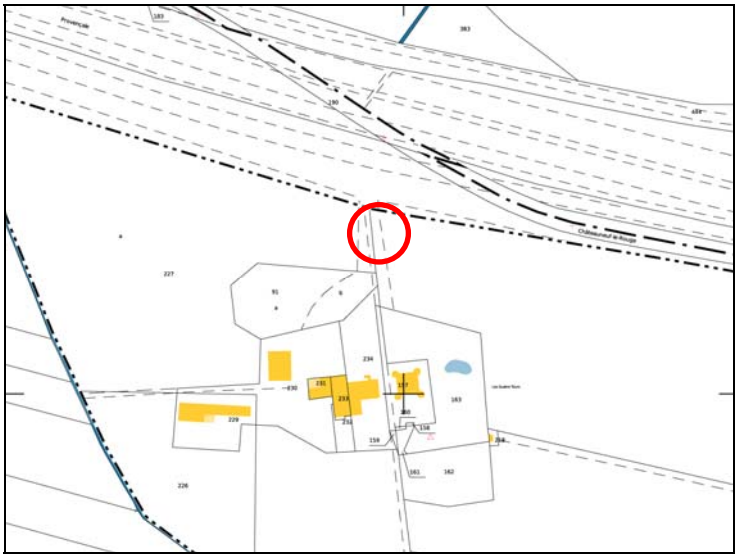
Croix, Rue du Bary, lieudit le Village



Croix du cimetière, parcelle AD 37, lieudit Tartanne

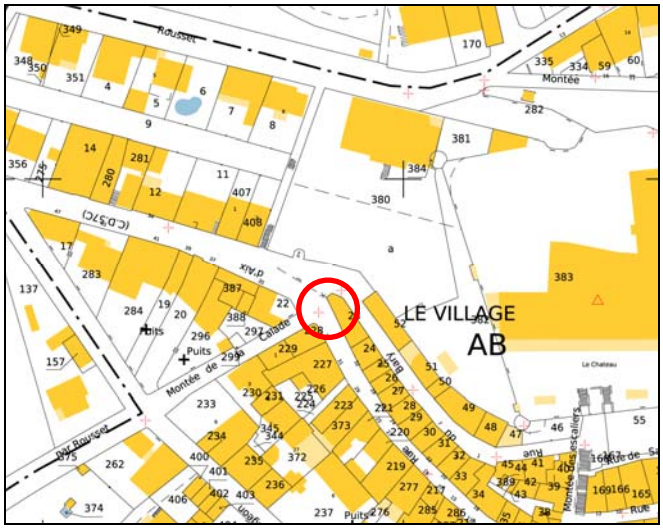


Croix, parcelle AT 105, lieudit Quatre Tours

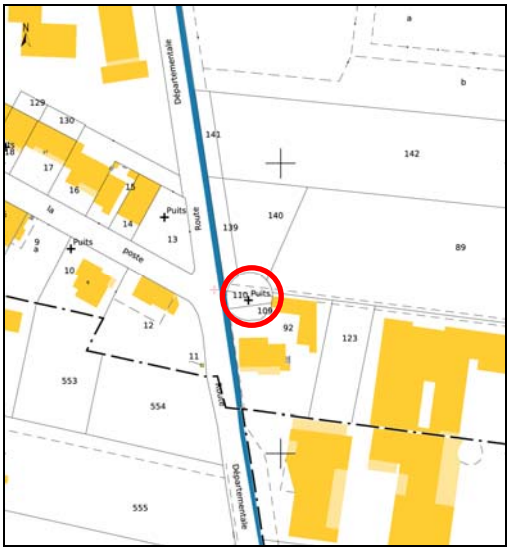


Fontaine de la place Paul Borde

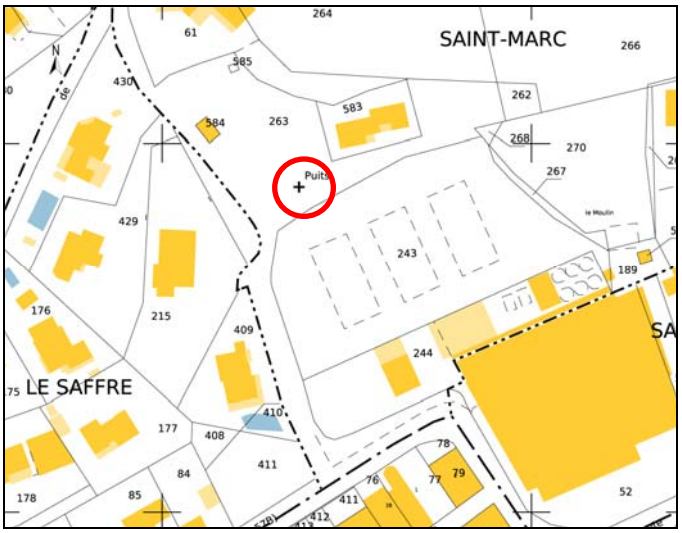
Fontaine du Christ, rue d'Aix, lieudit Le Village



Grands Puits, parcelle AC 110, lieudit Le Village

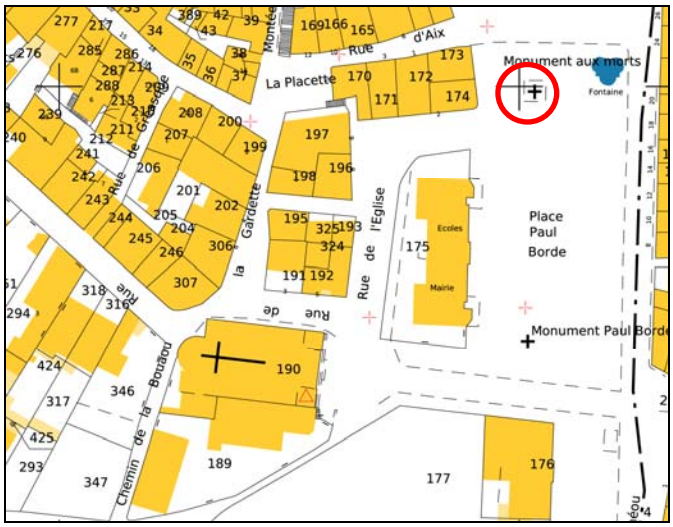


Puits, nord des tennis, lieudit Saint Marc

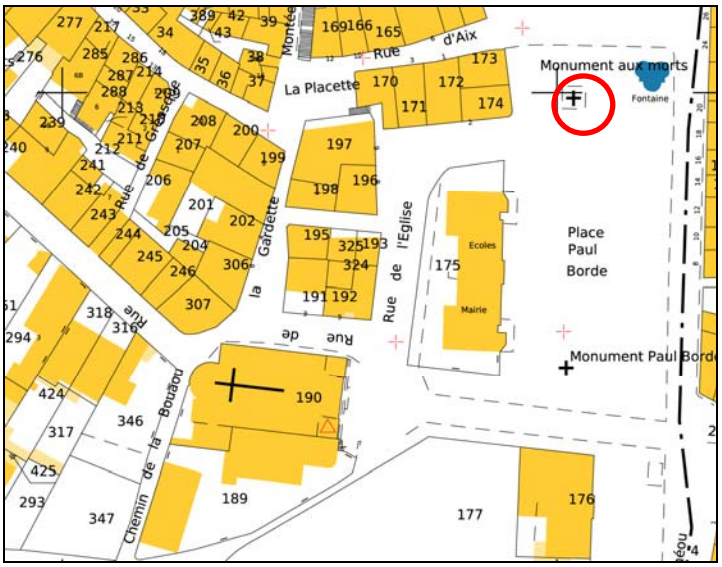


Puits, parcelle AV 11, Lieudit La Bouaou

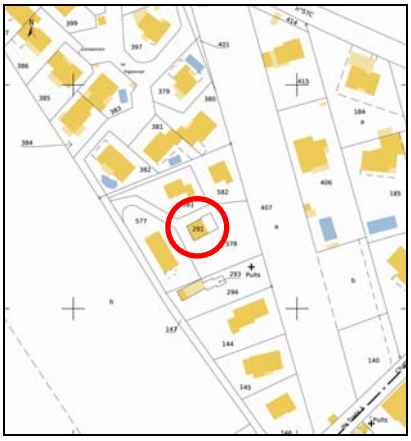
Monuments aux Morts, place Paul Borde, lieudit Le Village



Monument à la mémoire de Paul Borde, place Paul Borde, lieudit Le Village

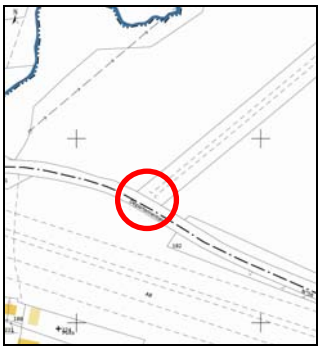


Pigeonnier, Parcelle AD 291, Lieudit Le Pigeonnier

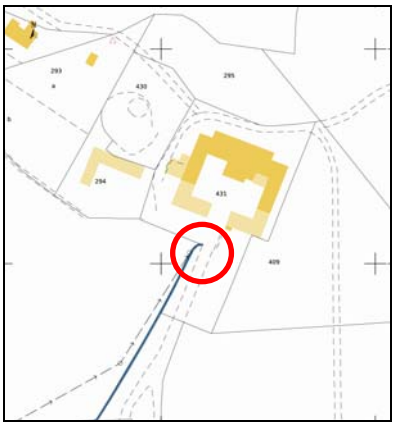


Moulin à vent, parcelle AH 58, lieudit Campbernard

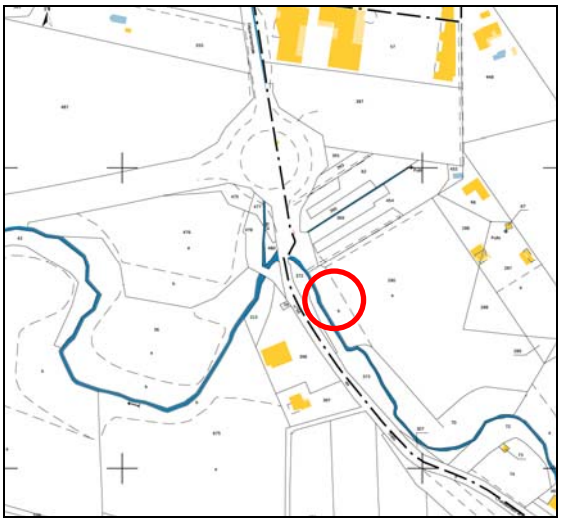
Portail, parcelle AS 223, Lieudit Le Défend



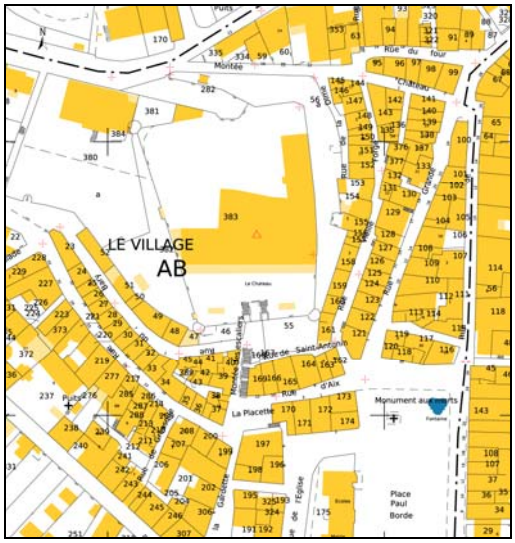
Portail, parcelle AS 431, Lieudit Le Défend



Ancien pont sur l'Aigue Vive, RD 56, lieudit Plantier



Remparts et fortifications de l'ancien château, abords de la parcelle AB 383, lieudit Le Village



Ruines de l'ancienne fabrique, parcelle AI 102, lieudit Les Banettes

Puits, parcelle AO 209, lieudit Saint Privas

Entrée de l'ancien réservoir d'eau

Ouvrages de captage des sources de l'Aigue Vive

Ouvrages du canal du Moulin

Ruines du moulin à eau, son puits et ses ouvrages

Pigeonnier du Chemin Neuf

Pigeonnier de Favary

Pigeonnier de Villevieille

LE PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGE

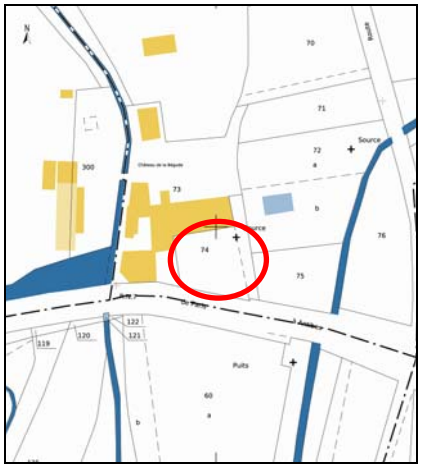
Double alignement de mûriers, parcelle AS 223, Lieudit Le Défend

Double alignement de platanes, parcelles AS 209, 214 et 431, Lieudit Le Défend

Platanes, parcelle AS 214, Lieudit Le Défend

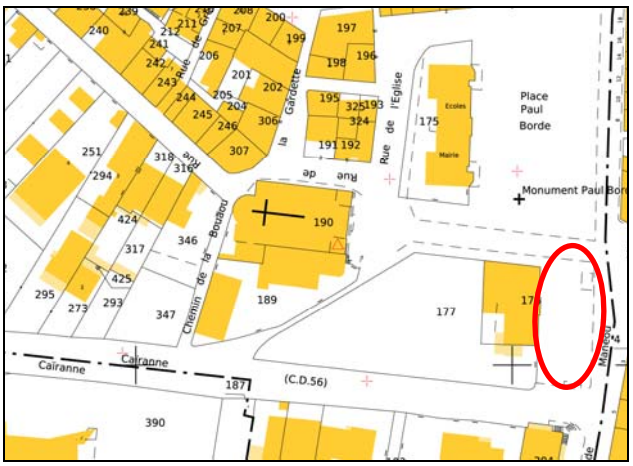
Alignement de platanes, parcelle AO 40, Lieudit Saoutadou

Platanes dans cours intérieure, parcelle AM 74, lieudit La Bégude



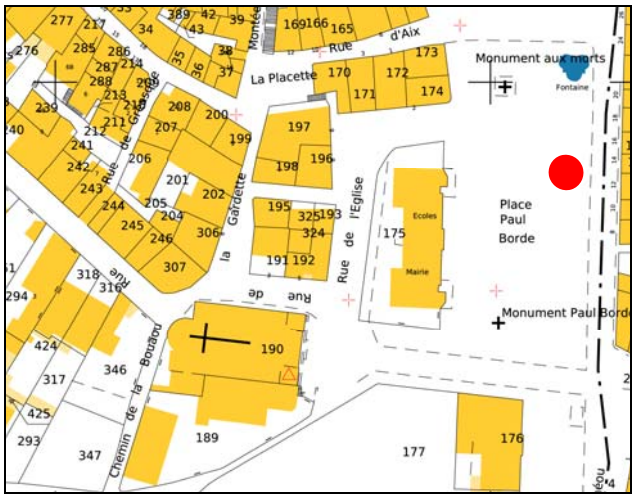
Platanes abords sud de la RD7n, lieudit La Bégude

Mail de platanes sur place, rue Manéou, lieudit Le Village

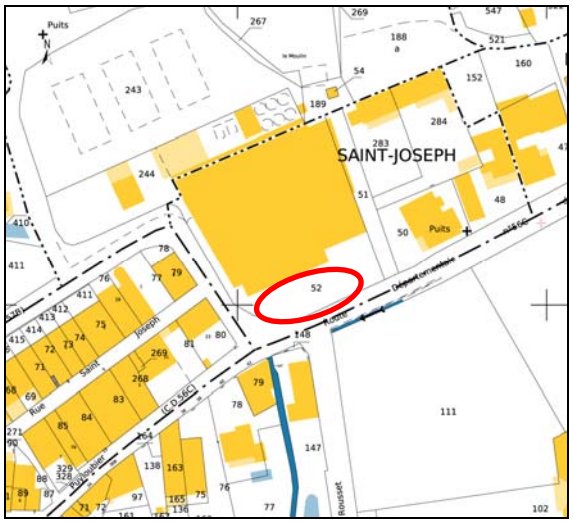


Parc de Favary

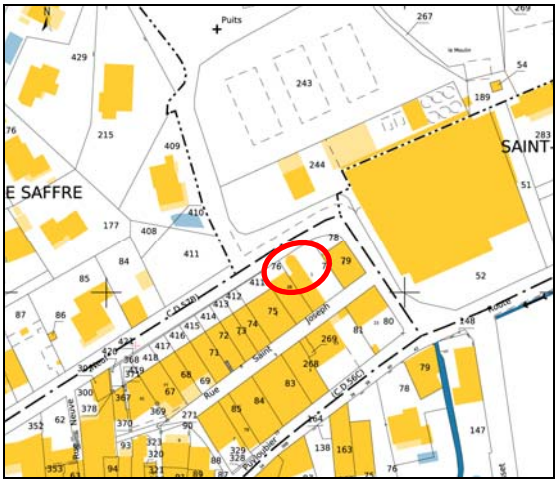
Mail de platanes place Paul Borde, lieudit Le Village



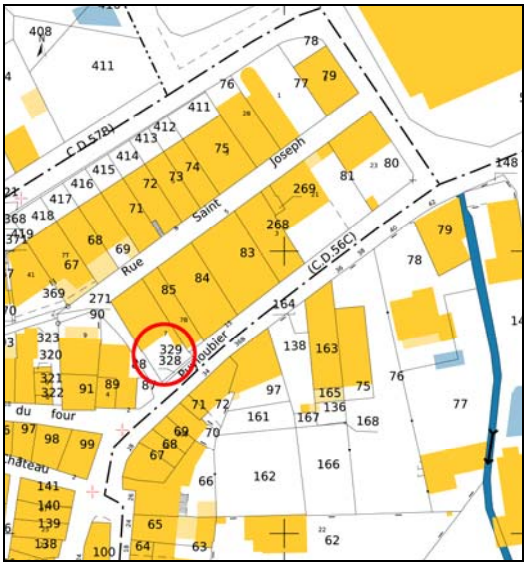
Deux platanes, parcelle AD 52, lieudit Saint Joseph



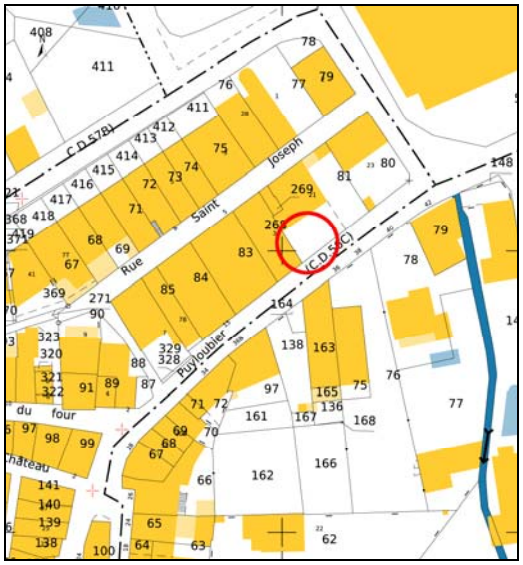
Deux arbres dans jardin privé, parcelle AB 76, Montée du chemin Neuf



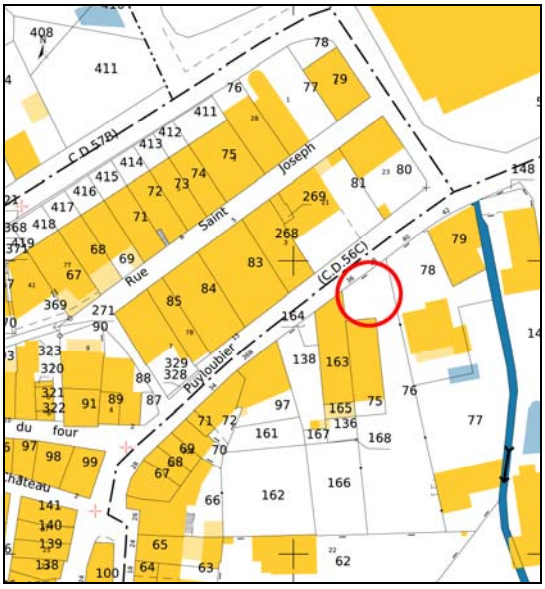
Platane rue Puyloubier, parcelle AB 329



Arbre rue Puyloubier, parcelle AB 81

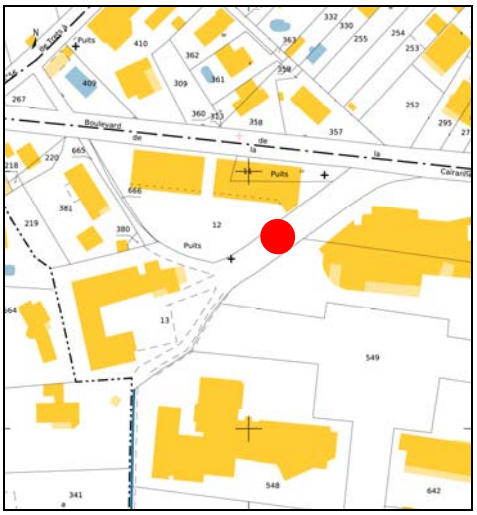


Arbre rue Puyloubier, parcelle AC 76



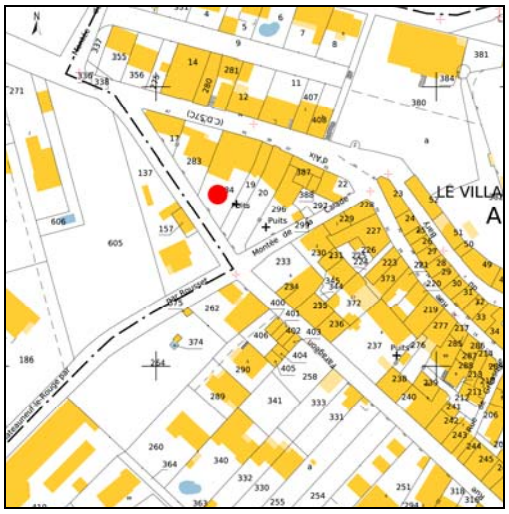
Double alignement de platanes sur le boulevard de Cairanne

Double alignement de platanes, parcelle AV 13, lieudit La Bouaou

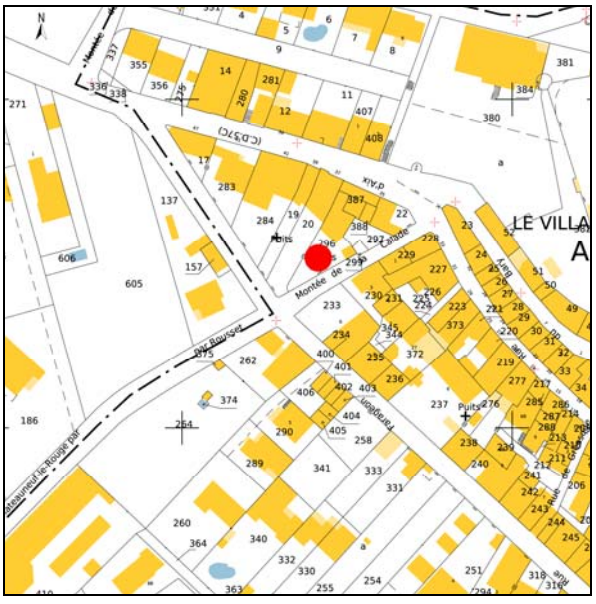


Double alignement de platanes, avenue de Puyloubier à Rousset

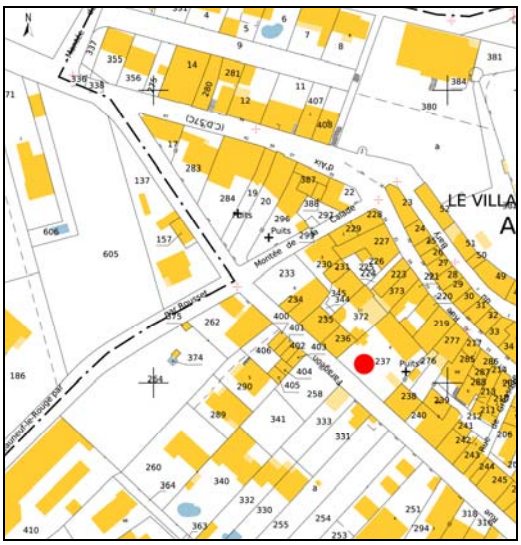
Arbre, rue d'Aix, parcelle AB 284



Arbre, rue d'Aix, parcelle AB 296

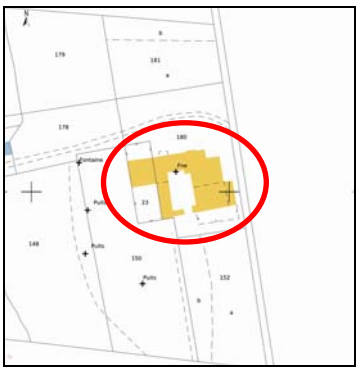


Deux marronniers, rue du Faragéon , parcelle AB 237

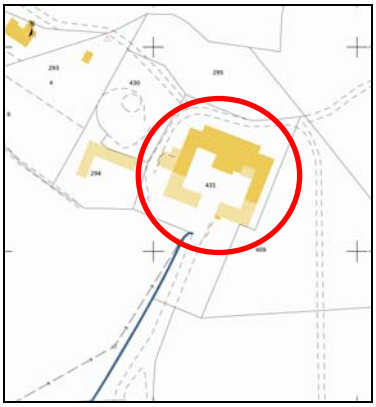


ANNEXE 1B : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) DU CODE DE L'URBANISME, dont ceux d'intérêt patrimonial

Ferme, sa fontaine, ses puits et son parc, parcelles AX 23, 148, 150, 152, 178 et 180, Lieudit Favary



Ferme, parcelle AS 431, le lavoir parcelle AS 406, Lieudit Le Défend



Ancienne ferme + annexe, Lieudit La Montauronne

Section parcelle	**Lieudit**	**Zone du PLU**	**OBJET DU CHANGEMENT DE DESTINATION**
section AY parcelle n°18	LA MONTAURONNE	ZONE AGRICOLE	Ancienne ferme + annexe

ANNEXE 2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) et L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) DU CODE DE L'URBANISME

LE PETIT PATRIMOINE

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques par des étoiles rouge faisant référence à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

LE PATRIMOINE VEGETAL

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant, espèces à choisir dans la palette locale.

LES BATIMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) ou L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination)DU CODE DE L'URBANISME

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments et repérés au titre des articles L123-1-5-III-2° (éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) ou L123-1-5-II-6°-avant dernier alinéa (changement de destination) du Code de l'Urbanisme, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation moderne.

Pour ce faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantie l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles.

La surélévation autorisée pour un bâtiment existant ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment le plus haut sur le site à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU

Concernant les toitures, en cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

Concernant les façades, il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice, l'ordonnancement des baies et des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravaler et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Sont interdits : les enduits ciment, rustiques et décoratifs, les plaquages de pierre ou de brique.

Sont exclus les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

Concernant les ouvertures, toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnancement des baies existantes. Ainsi, il faudra respecter les baies dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des baies et des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).

Il est recommandé de réaliser les ouvertures dans le sens vertical et de respecter un rapport de proportion entre leur largeur et leur hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Il est recommandé de réaliser les contrevents et les volets extérieurs à battants, en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboitures, en bois à peindre. Ils pourront être exceptionnellement en acier peint.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

Il est nécessaire de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux ronds fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des baies.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer rond fixé sur piétement en fer plat (et non en fer rond), lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais importants sont interdits.

Les enrochements sont exclus. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées à la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fourni ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.
- Les stores et bâches visibles depuis le domaine public

ANNEXE 3. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DU RESEAU HYDRAULIQUE – DFCI (DEFENSE DE LA FORET CONTRE LES INCENDIES)

Dessertes et accès aux constructions

Cadre général

Le Code de l'Urbanisme précise que les engins des services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir accéder à toutes les constructions (articles R.111-5 et R.111-6).

D'autres règlements définissent le type de voies pour ces véhicules :

Au minimum, une « voie engins » possédant les caractéristiques prévues par l'arrêté du 31 janvier 1986 (art 4a), annexé au Code de la Construction et de l'Habitation, et l'arrêté du 25 juin 1980 (art CO 2), annexé au C.C.H

Une « voie échelles » pour les constructions dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres de hauteur par rapport à la voie. Les caractéristiques de cette voie sont prévues par l'arrêté du 31 janvier 1986 (art CO 1) et l'arrêté du 25 juin 1980 (art CO 2).

Par plusieurs « voies engins » ou « voies échelles » selon l'analyse des risques particuliers déterminés par les services d'incendie et de secours.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces deux types de voies sont conditionnées par celles des bâtiments desservis ainsi que par les particularités des engins de secours.

Voies non ouvertes en permanence à la circulation publique, (voies piétonnes, trottoirs, etc.) :

L'installation de dispositifs de condamnation sécables ou amovibles pour se préserver du stationnement automobile est possible après accord et essais par les services de secours. Afin de ne pas exagérément augmenter le temps de déploiement des secours, ces dispositifs seront limités sur le cheminement d'accès à une voie échelle (deux dispositifs consécutifs par exemple).

Les caractéristiques des voies doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, aux nécessités d'intervention des services publics ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale doit obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voirie.

Cadre général

La desserte des bâtiments, quelle que soit leur destination, doit répondre au minimum à l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux bâtiments d'habitation et à l'arrêté du 25 juin 1980 relatif aux établissements recevant du public (ERP).

Les caractéristiques sont les suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) : 3,5 m pour les voies à sens unique, 6,0 m pour les voies à double sens. Une largeur supérieure pourra être exigée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) selon les besoins avérés en matière de sécurité civile
- Force portante calculée pour un véhicule de 130 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m au maximum)
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimum : 11 m
- Surlargeur de S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 3,50 m
- Pente inférieure à 15%

Pour les habitations, la voie présentant ces caractéristiques devra être située à moins de 150 m de la construction.

En zones industrielles et d'activités, la largeur des voies de circulation est portée à 6 m (bandes réservées au stationnement exclues) et doit disposer d'une aire de retournement de 20 m pour les voies sans issue.

Ces règles peuvent être aggravées en fonction de la nature de la construction (ERP, ICPE, etc.), de sa localisation ou d'autres réglementations plus sévères (plan de prévention des risques incendie feux de forêt, plan de prévention des risques technologiques, etc.).

Accès dans les Massifs forestiers ou à leurs abords

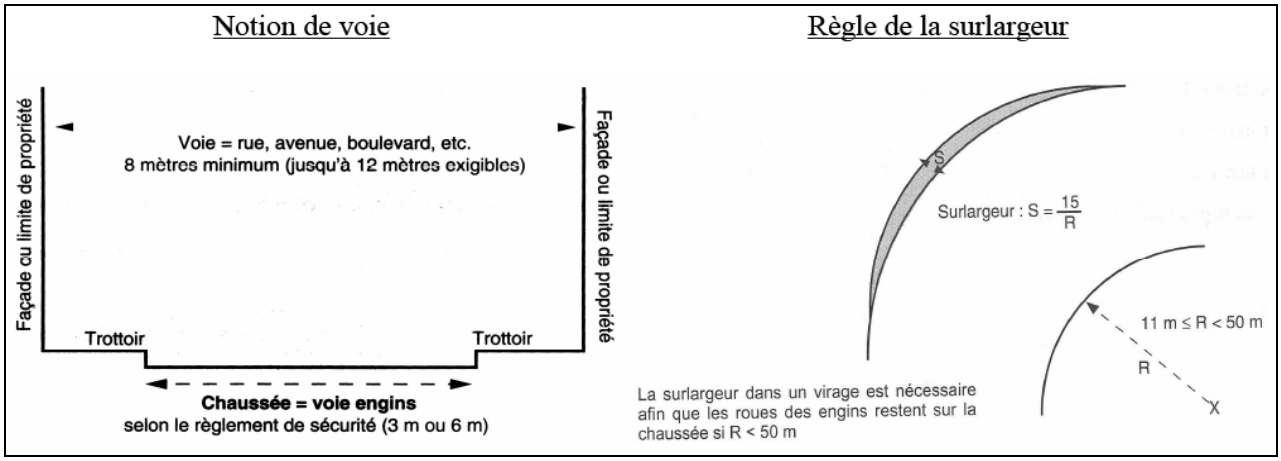
Les constructions isolées doivent être accessibles aux engins de lutte contre l'incendie par des voies possédant une largeur minimum de 4 mètres, bandes de stationnement exclues. Un emplacement réservé d'une largeur de 1 mètre de chaque côté de la voie devra être obligatoirement prévu pour faire face à une extension des zones constructibles.

Ces largeurs minimum seront portées à 6 mètres, bandes de stationnement exclues, dès que l'urbanisation est susceptible d'être dense ou lorsque les voies sont en continuité avec des pistes à usage de D.F.C.I. (défense de la forêt contre l'incendie).

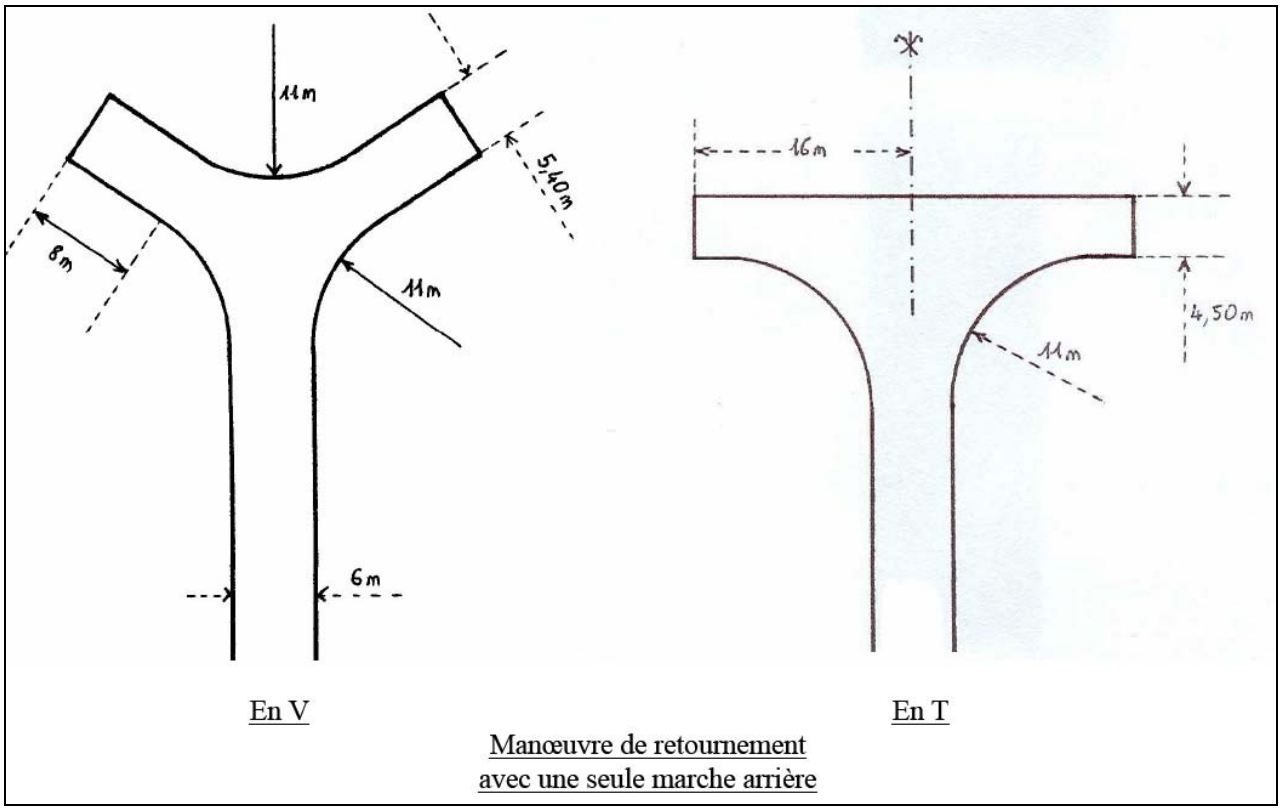
Les culs-de-sac doivent être prohibés. Dans le cas ou leur réalisation est incontournable ils doivent disposer à leur extrémité d'aires de retournement suffisamment larges permettant à un engin lourd d'effectuer un demi-tour.

Aires de retournement

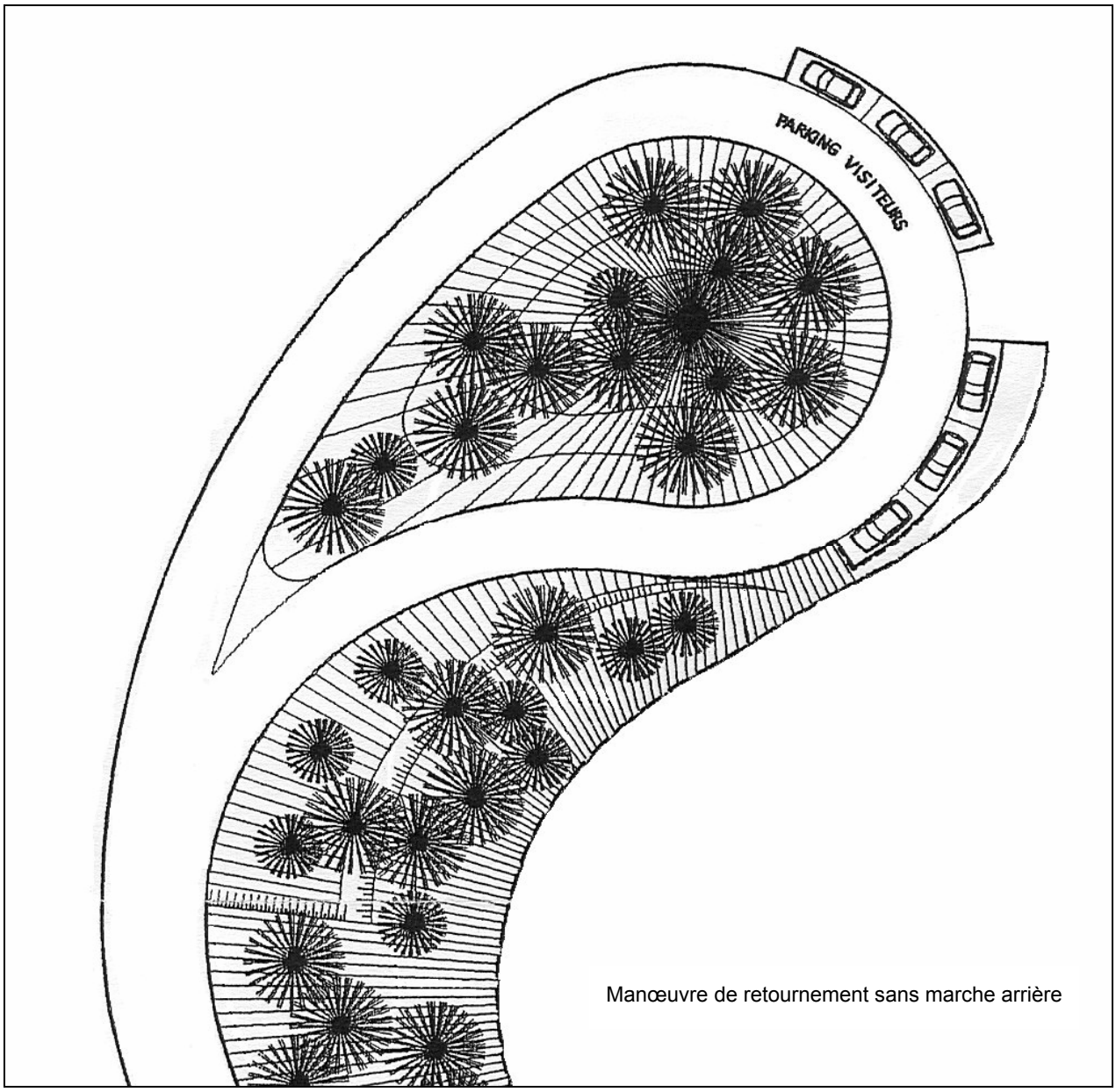
Aires imposées pour les « voies engins » en impasse de plus de 100 m



Aires imposées pour les « voies engins » en impasse de plus de 100 m – Desserte des constructions de 3e et 4e famille – Exemples

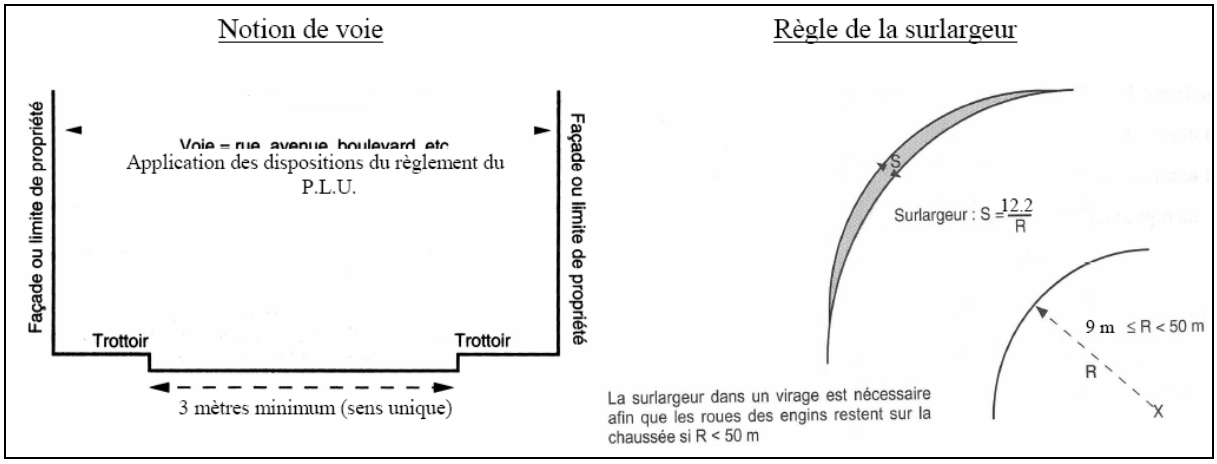


Aires imposées pour les « voies engins » en impasse de plus de 100 m – Desserte des constructions autres que les habitations de 1e et 2e famille – Exemple de raquette

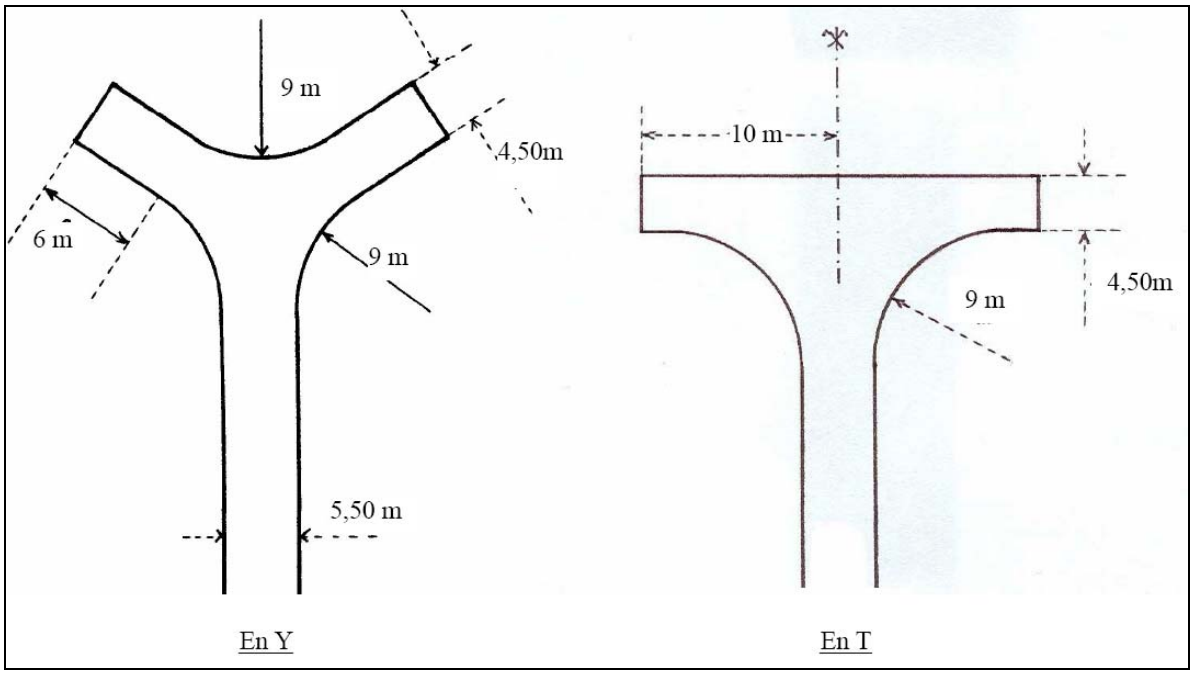


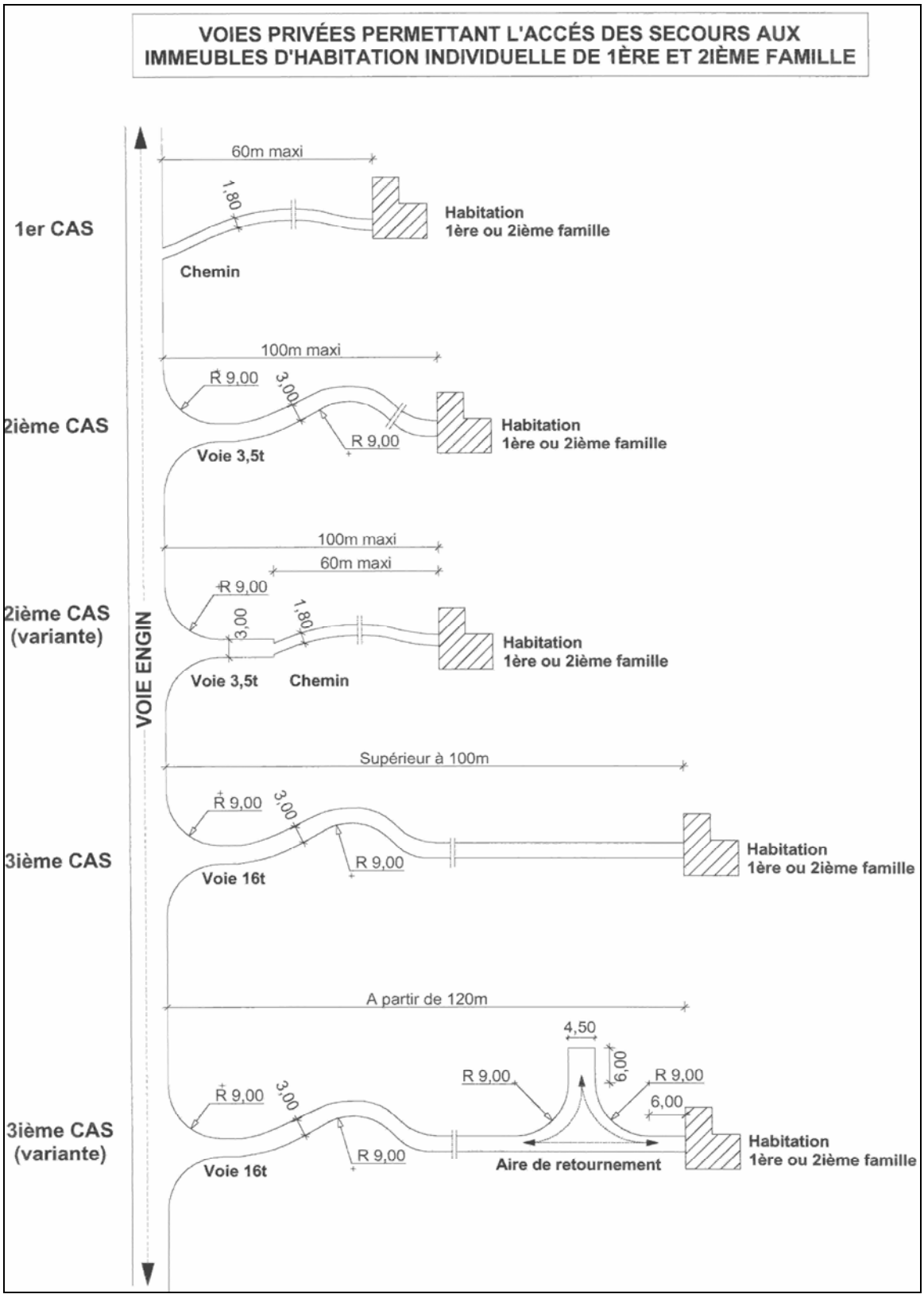
Manœuvre de retournement sans marche arrière

Aires pour les voies en impasse de plus de 120 m desservant exclusivement des habitations individuelles de 1ère ou de 2e famille



Aires de retournement avec une courte marche arrière




VOIES PRIVÉES PERMETTANT L'ACCÉS DES SECOURS AUX IMMEUBLES D'HABITATION INDIVIDUELLE DE 1ÈRE ET 2IÈME FAMILLE
VOIE ENGIN
1er CAS
60m maxi
1,80
Habitation
1ère ou 2ième famille
Chemin
2ième CAS
100m maxi
R 9,00
3,00
R 9,00
Habitation
1ère ou 2ième famille
Voie 3,5t
2ième CAS
(variante)
100m maxi
60m maxi
R 9,00
3,00
1,80
Habitation
1ère ou 2ième famille
Voie 3,5t
Chemin
3ième CAS
Supérieur à 100m
R 9,00
3,00
R 9,00
Habitation
1ère ou 2ième famille
Voie 16t
3ième CAS
(variante)
A partir de 120m
4,50
6,00
R 9,00
R 9,00
6,00
R 9,00
3,00
R 9,00
Habitation
1ère ou 2ième famille
Voie 16t
Aire de retournement

Besoins en eau pour assurer la défense contre l'incendie

Cadre général

La distribution de l'eau potable et la lutte contre l'incendie sont deux tâches placées sous la responsabilité du maire, mais ces deux activités ont chacune une vocation distincte et bien spécifique :

- le service de distribution d'eau doit assurer en permanence à ses abonnés les quantités d'eau potable qui leur sont nécessaires ;
- le service de lutte contre l'incendie doit prévenir et maîtriser les sinistres éventuels, en veillant notamment à la disponibilité en permanence des débits d'eau nécessaires à l'extinction. Cette obligation entre dans le cadre des pouvoirs de police du maire, et notamment ceux qu'il détient de l'article L. 2212-2 (5°) du Code général des collectivités territoriales lui imposant « le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations… ».

Aussi, pour assurer l'extinction d'un sinistre moyen, les services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir disposer sur place, en tout temps, de 120 m^3 d'eau utilisables en deux heures conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 (base de départ). La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité d'eau puisse être utilisée sans déplacement des engins.

Les projets de réalisation de réseaux de distribution d'eau devront prévoir la création de réservoirs permettant de disposer d'une réserve d'eau d'incendie d'au moins 120 m^3 et de canalisation pouvant fournir un débit minimum de 17 litres/seconde avec une pression dynamique d'au moins un bar. Ces réseaux doivent permettre d'alimenter des poteaux d'incendie normalisés NFS 61-213 d'un diamètre de 100 millimètres raccordés à des conduites et des branchements d'un diamètre au moins équivalent. Ces poteaux d'incendie seront répartis en fonction des risques à défendre, à des distances conformes aux dispositions mentionnées dans les différents règlements joints en annexe et après avis des services d'incendie et de secours.

A proximité de risques particulièrement importants, le nombre et l'emplacement de poteaux d'incendie normalisés à implanter devra faire l'objet d'une étude détaillée des services « prévention et prévision » des sapeurs-pompiers.

Le guide technique départemental SDIS 13 « référentiel sur le dimensionnent des besoins en eau pour la DECI (défense extérieure contre l'incendie) complète la circulaire de décembre 1951 en précisant les besoins en fonction de la destination des constructions, du risque et de l'implantation.

NB : Un poteau d'incendie ne pourra être convenablement utilisé, que si une aire de stationnement pour véhicule est prévue à proximité de celui-ci.

Besoins en eau

Les besoins en eau découlent des circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957, circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967, normes Françaises NF S 61-211, S 61 213, S 62-200, S 61 750, S 61-221 etc., circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982 (sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation) et arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1ère et 2ème partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés).

Le S.D.I.S. 13 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001-édité par, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP). : www.cnpp.com URL : *http://www.cnpp.com/indexd9.htm*

La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole ou des ressources du sous-sol ou de la forêt doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou à défaut par **une réserve incendie de 120 m^3 minimum**, utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et **implantée à 400 mètres** au maximum du lieu à défendre.

Toutes les zones comportant des parties au couvert végétal combustible jouxtant des habitations devront être **débroussaillées** et entretenues comme telles conformément au Code Forestier et à l'Arrêté préfectoral 2007-163.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il convient de se référer au tableau suivant :

Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des Postes Incendie (PI) de 100 mm	Distance (1) entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment (2) le plus défavorisé.	Distance (3) maximale entre 2 PI consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	Observations
Habitation individuelle de 1ère et 2ème famille	1 par carré de 4 hectares	150 mètres	**300** mètres et lorsque le débit horaire total impose la présence de plusieurs poteaux, ils doivent être implantés dans un rayon de **400** mètres autour de l'entrée principale de la construction	60 m^3/h pendant 2 heures	Dans les communes rurales, le P.I. peut être remplacé par une réserve d'eau centrale de 120 m^3 à moins de 400 m après étude par le S.D.I.S.13.
Habitation collective de 3e famille A	2	150 mètres		120 m^3/h pendant 2 heures	Réseau maillé vivement recommandé
Habitation collective de 3e famille B	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (4)		120 m^3/h pendant 2 heures	
Habitation collective de 4e famille	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (4)		180 m^3/h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur habitations	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (4)		180 m^3/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 8 m et S ≤ 500 m² (5)	1	150 mètres		60 m^3/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m^2 (6)	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (7)		120 m^3/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m² (6)	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (7)		180 m^3/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux S > 5000 m² (6)	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (7)		240 m^3/h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (7)		240 m^3/h pendant 2 heures	

(1) : La distance doit être mesurée en empruntant l'axe de la chaussée ou du chemin stabilisé d'une largeur minimale de 1,80 mètre praticables par un dévidoir.

(2) : Il s'agit soit de l'accès principal de l'habitation considérée, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.

(3) : La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.

(4) : Il s'agit de la distance maximale entre le PI et l'orifice de la colonne sèche de 65 mm lorsqu'elle est imposée – voir article 98 de l'arrêté ministériel du 31/01/1986 et la norme NF S 61 750.

(5) : H = Hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence ; S = Surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe feu de degré 1 heure minimum, sauf pour les I.G.H. où le degré coupe feu doit être de 2 heures).

(6) : Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe-feu de degré 2 heures minimum.

(7) : Si la colonne sèche est imposée par la réglementation.

ANNEXE 4. STATIONNEMENT DES VEHICULES – OBLIGATIONS

OBLIGATIONS POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les normes exigées pour les vélos sont :

- Habitat : 1 place par logement ;
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 5 élèves pour les collèges ;
- Activités économiques : 1 place pour 10 salariés ;
- Equipements sportifs, culturels, cultuels, sociaux : 1 place vélo pour 20 visiteurs.

Les caractéristiques minimales d'une aire de stationnement pour les vélos :

- 2 m² par vélo ;
- Un accès ou porte ou portail de 2 m de large ;
- Locaux fermés ou systèmes d'accroche ;
- Accessibilité depuis la voie publique.

OBLIGATIONS POUR LES VEHICULES LEGERS

1. Recul du portail

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en retrait du reste de la clôture avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés.

2. Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011.
- Habitat collectif : Deux places de stationnement ou de garage par logement, plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements.
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Logements locatifs sociaux : en application des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme :
    - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
    - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.

- Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Hôtellerie : une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés.
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m² et une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 50 m².
- Commerces : 6 places pour 100 m² de surface de plancher sauf en zone UA où les commerces peuvent déroger à cette règle au regard de la configuration du centre ville
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m².
- Etablissements d'enseignement : il est exigé pour les écoles du premier degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ; pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire pour 20 élèves.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3a. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois le code de l'urbanisme prévoit des dérogations lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de ce qui précède : le bénéficiaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L123-1-12 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014).

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.

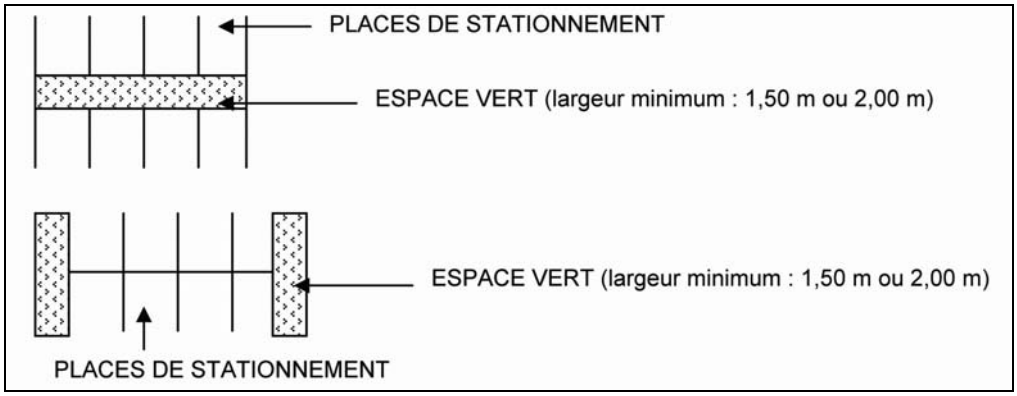
3b. En vertu des dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme :

- être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation ;

- être exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;
- être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

Toujours en vertu des dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.



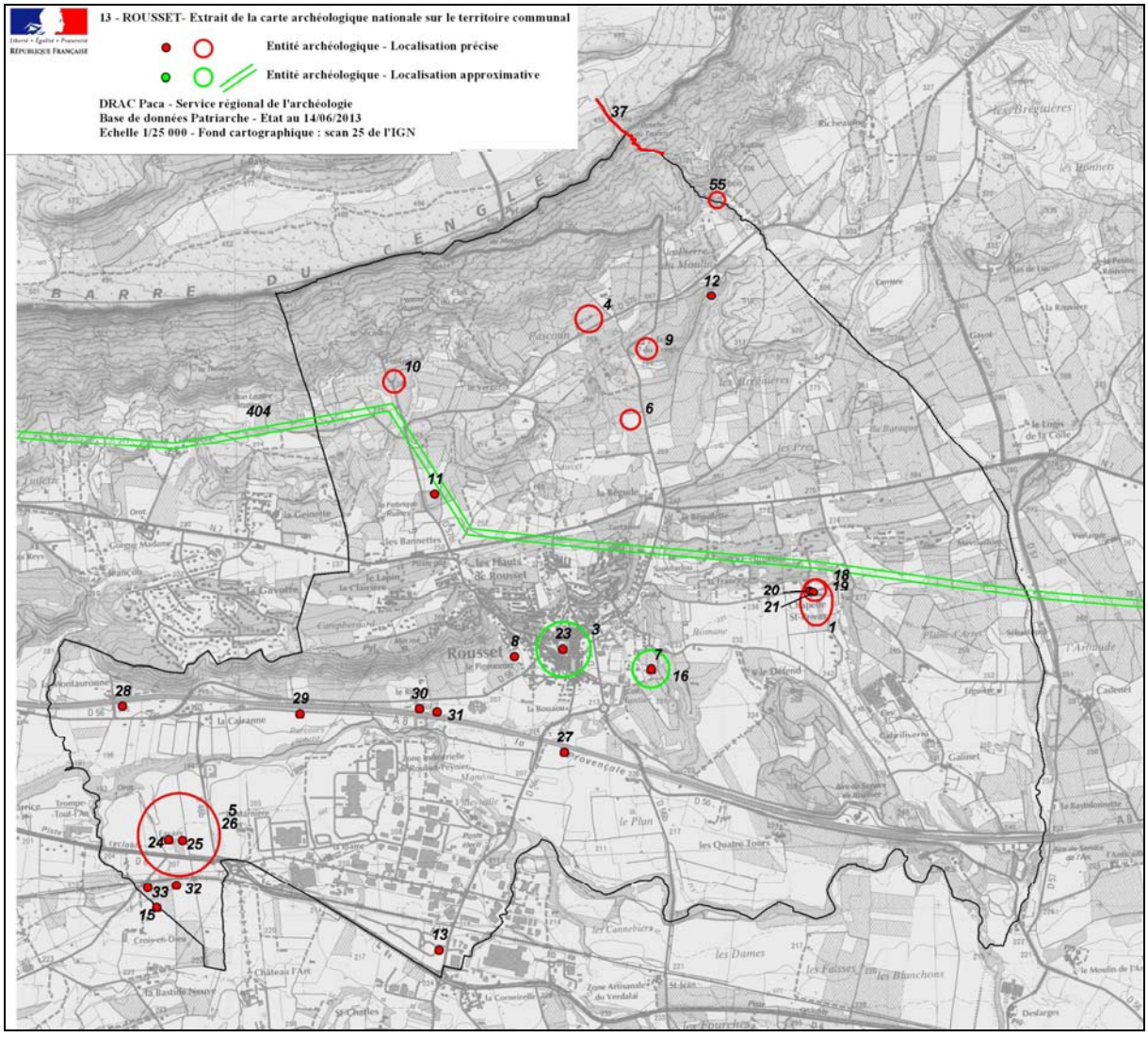
Croquis de principe

ANNEXE 5. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT)

La protection du patrimoine archéologique est fondée sur la loi du 27 septembre 1941 qui soumet les fouilles à autorisation et au contrôle de l'Etat et assure la conservation des découvertes, lesquelles doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des monuments historiques.

La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Au titre de la carte archéologique nationale (décret du 16 janvier 2002), plusieurs entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire de la commune de ROUSSET.



Les sites archéologiques sur ROUSSET (source : DRAC PACA)

Commune	N°	Nom donné	Identification_de_l_EA	Parcelles	Precision_de_l_emprise
ROUSSET	1	Villa de Saint-Privat	3383 / 13 087 0001 / ROUSSET / Villa de Saint-Privat / / villa / Gallo-romain	AO (538, 217-220)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	3	Village	3385 / 13 087 0003 / ROUSSET / Village / / occupation / Gallo-romain		localisation approximative
ROUSSET	4	Pascoun	3386 / 13 087 0004 / ROUSSET / Pascoun / / oléiculture / Gallo-romain	AL (110, 113, 182-186)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	5	Favary	3387 / 13 087 0005 / ROUSSET / Favary / Favary / villa / Haut-empire - Bas-empire	1986 AX (3, 148, 150, 152, 185, 176-185)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	6	Jas du Cengle 1	7455 / 13 087 0006 / ROUSSET / Jas du Cengle 1 / / villa ? / Gallo-romain ?	AM (56-62)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	7	Le Plantier	5043 / 13 087 0007 / ROUSSET / Le Plantier / / captage ? / Second Age du fer - Haut-empire	AS (49)	loc. et extension connues
ROUSSET	8	Le Pigeonnier	7449 / 13 087 0008 / ROUSSET / Le Pigeonnier / / motte castrale / Moyen-âge classique ?	AD (291, 292)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	9	Jas du Cengle 2	7451 / 13 087 0009 / ROUSSET / Jas du Cengle 2 / / habitat ? / Haut-empire	AM (41-46, 85)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	10	Fontjuane	7452 / 13 087 0010 / ROUSSET / Fontjuane / / occupation / République - Haut-empire	AK (184-190, 199, 200, 254)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	11	Les Bannettes	7453 / 13 087 0011 / ROUSSET / Les Bannettes / / occupation / Gallo-romain	AI (145-147, 214, 316)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	12	La Pierre du Moulin	7454 / 13 087 0012 / ROUSSET / La Pierre du Moulin / / carrière de meules / Moyen-âge - Période récente	AM (105, 107, 113, 114)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	13	Puits de L'Arc (D56 Ouest)	16424 / 13 087 0013 / ROUSSET / Puits de L'Arc (D56 Ouest) / / habitat / Gallo-romain		loc. connue et limites supposées
ROUSSET	16	Le Plantier	22406 / 13 087 0016 / ROUSSET / Le Plantier / / occupation ? / Age du bronze final	AS (49)	localisation approximative
ROUSSET	18	Saint-Privat	21921 / 13 087 0018 / ROUSSET / Saint-Privat / / sépulture / Gallo-romain		localisation approximative
ROUSSET	19	Saint-Privat	21922 / 13 087 0019 / ROUSSET / Saint-Privat / / habitat ? / Haut moyen-âge	AO (538, 217-220)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	20	Saint-Privat	21923 / 13 087 0020 / ROUSSET / Saint-Privat / / cimetière / Moyen-âge classique	AO (538)	loc. connue et limites supposées

ROUSSET	21	Chapelle Saint-Privat	21924 / 13 087 0021 / ROUSSET / Chapelle Saint-Privat / / église ? / chapelle / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine ?	AO (218)	loc. et extension connues
ROUSSET	23	Le Château	21925 / 13 087 0023 / ROUSSET / Le Château / / château fort / château non fortifié / Moyen-âge - Période récente	AB (54, 56, 282)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	24	Borne (déplacée) de Favary	21926 / 13 087 0024 / ROUSSET / Borne (déplacée) de Favary / / borne miliaire / Haut-empire	AX (17)	loc. et extension connues
ROUSSET	25	Prieuré de Favary	21927 / 13 087 0025 / ROUSSET / Prieuré de Favary / FAVARY / prieuré / Moyen-âge classique	AX (180, 23)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	26	Fragment d'autel de Favary	21928 / 13 087 0026 / ROUSSET / Fragment d'autel de Favary / FAVARY / Bas-empire - Haut moyen-âge / autel	1986 AX	loc. inc. dans une emprise connue
ROUSSET	27	Le Plan	30718 / 13 087 0027 / ROUSSET / Le Plan / / habitat ? / Néolithique récent	AV (419, 337, 335, 333, 279, 422, 281, 283)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	28	La Montauronne	30751 / 13 087 0028 / ROUSSET / La Montauronne / / occupation / Néolithique - Age du bronze	AY (62, 251)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	29	La Cairanne	30753 / 13 087 0029 / ROUSSET / La Cairanne / / drainage / Moyen-âge - Période récente		loc. connue et limites supposées
ROUSSET	30	Le Ribas	30756 / 13 087 0030 / ROUSSET / Le Ribas / / habitat ? / Néolithique - Age du bronze		loc. connue et limites supposées
ROUSSET	31	Le Ribas	30757 / 13 087 0031 / ROUSSET / Le Ribas / / drainage / Age du fer - Période récente ?		loc. connue et limites supposées
ROUSSET	32	Favary (AX 38)	34824 / 13 087 0032 / ROUSSET / Favary (AX 38) / / drain / Gallo-romain	AX (38)	loc. connue et limites supposées
ROUSSET	33	Favary (AX 187)	34825 / 13 087 0033 / ROUSSET / Favary (AX 187) / / Néolithique ? / foyer	AX (187)	loc. connue et limites supposées

ANNEXE 6. ALEAS RISQUE FEU DE FORET (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT)

Les espaces exposés aux risques d'incendie de forêt font l'objet d'une zone d'application des obligations légales de débroussaillement (OLD) prévues notamment à l'article L134-6 du code forestier. Cette carte est annexée ci-après en application de l'article L134-15 du code forestier.

L'aléa feu de forêt (probabilité et intensité du phénomène) a deux composantes :

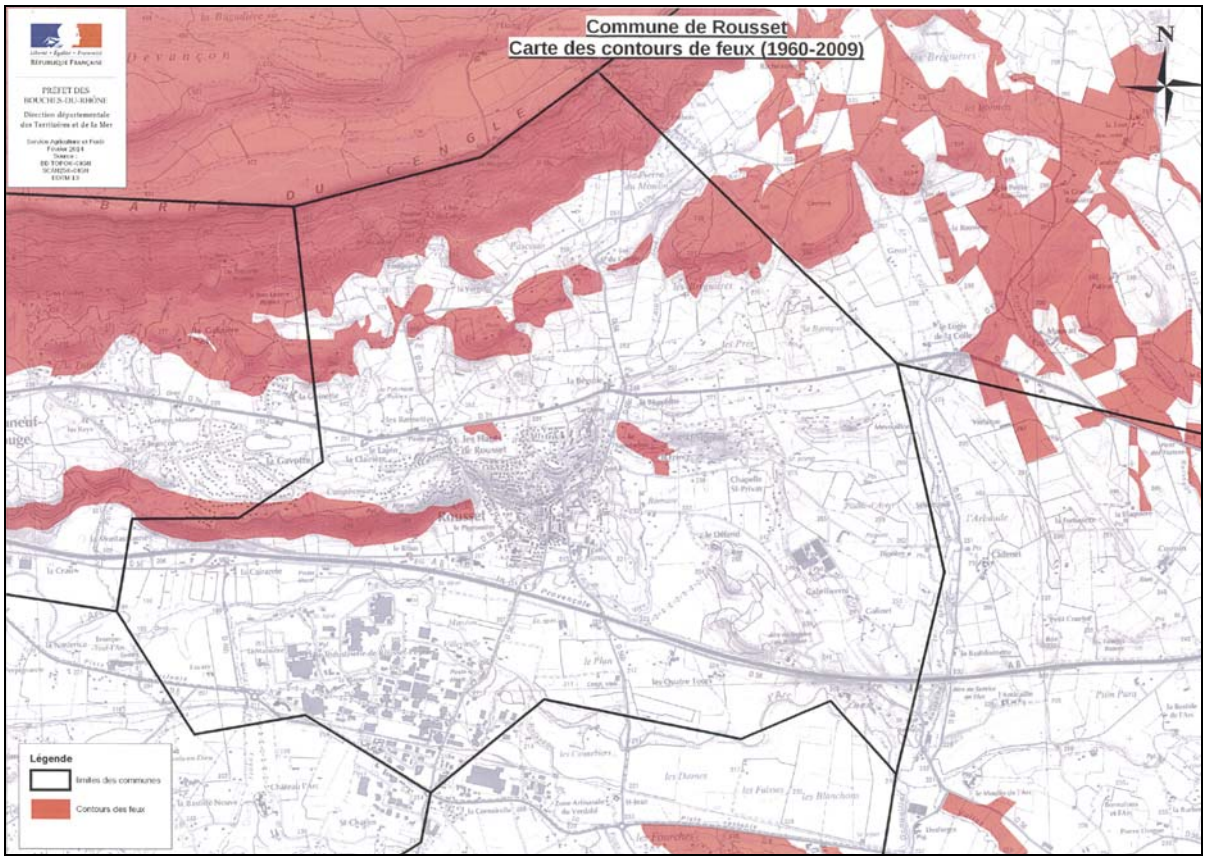
- L'aléa subi qui présente l'aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier (incendies de forêt menaçant les zones urbanisées) ;
- L'aléa induit qui présente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées (départ de feu pouvant se propager au massif).

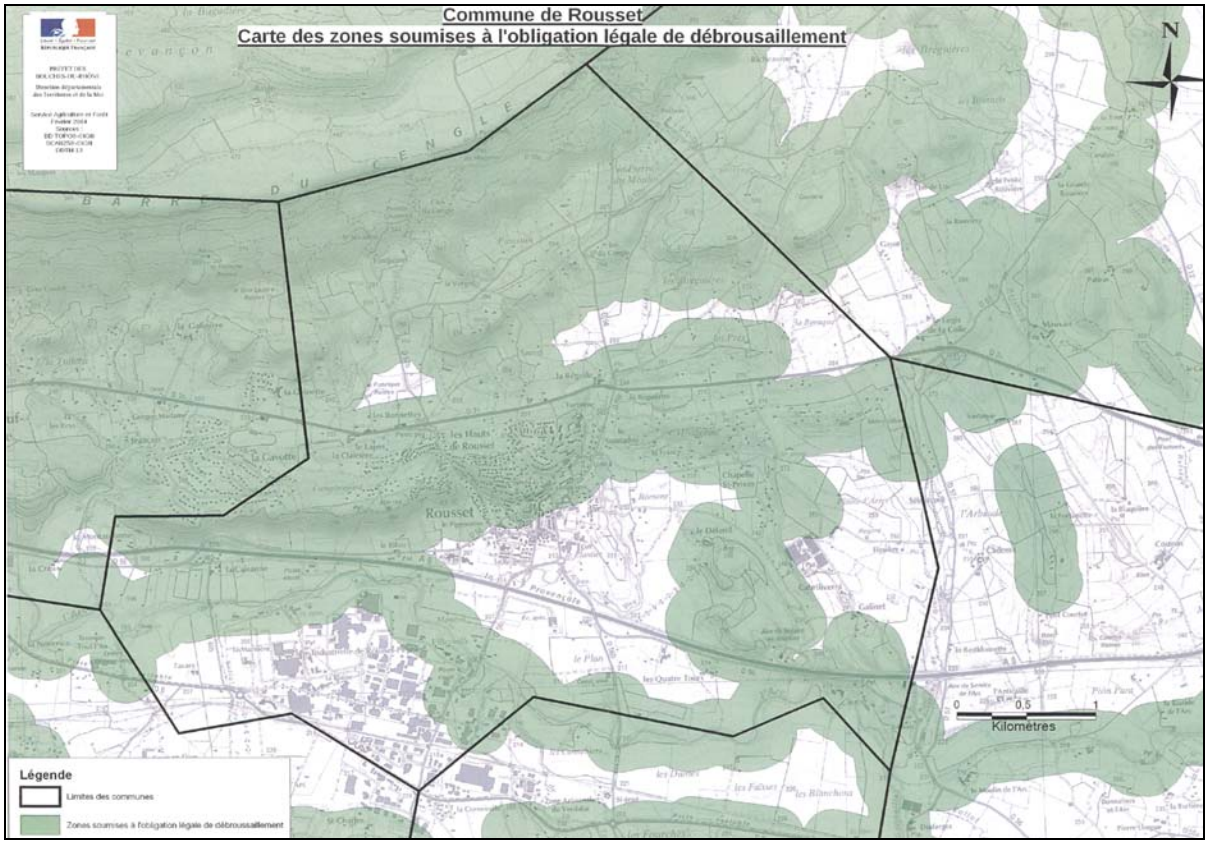
Deux arrêtés récents pris sur le fondement du code forestier sont signalés ici à titre informatif :

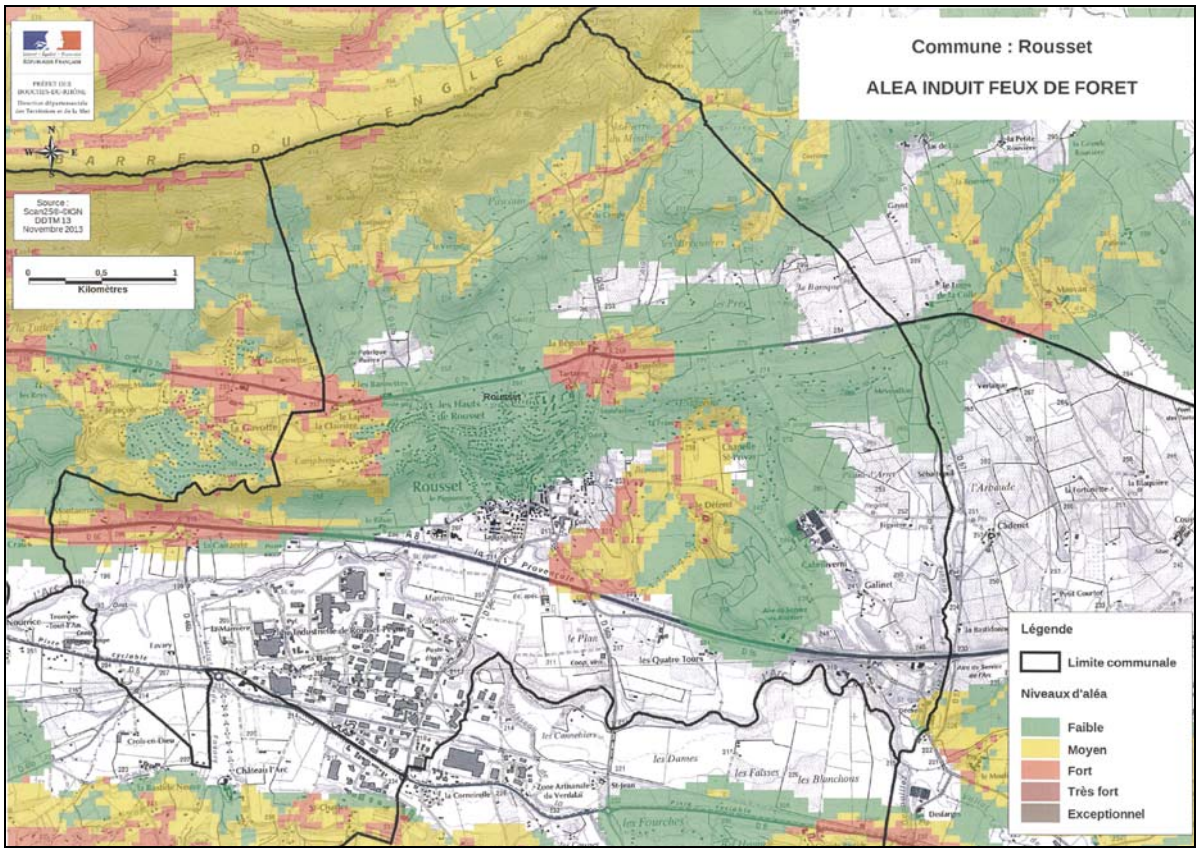
- L'arrêté préfectoral n°2013343-0007 du 09 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt ;
- L'arrêté préfectoral n°2013354-0004 du 20 décembre 2013 relatif à l'emploi du feu et au brûlage des déchets verts et autres produits végétaux.

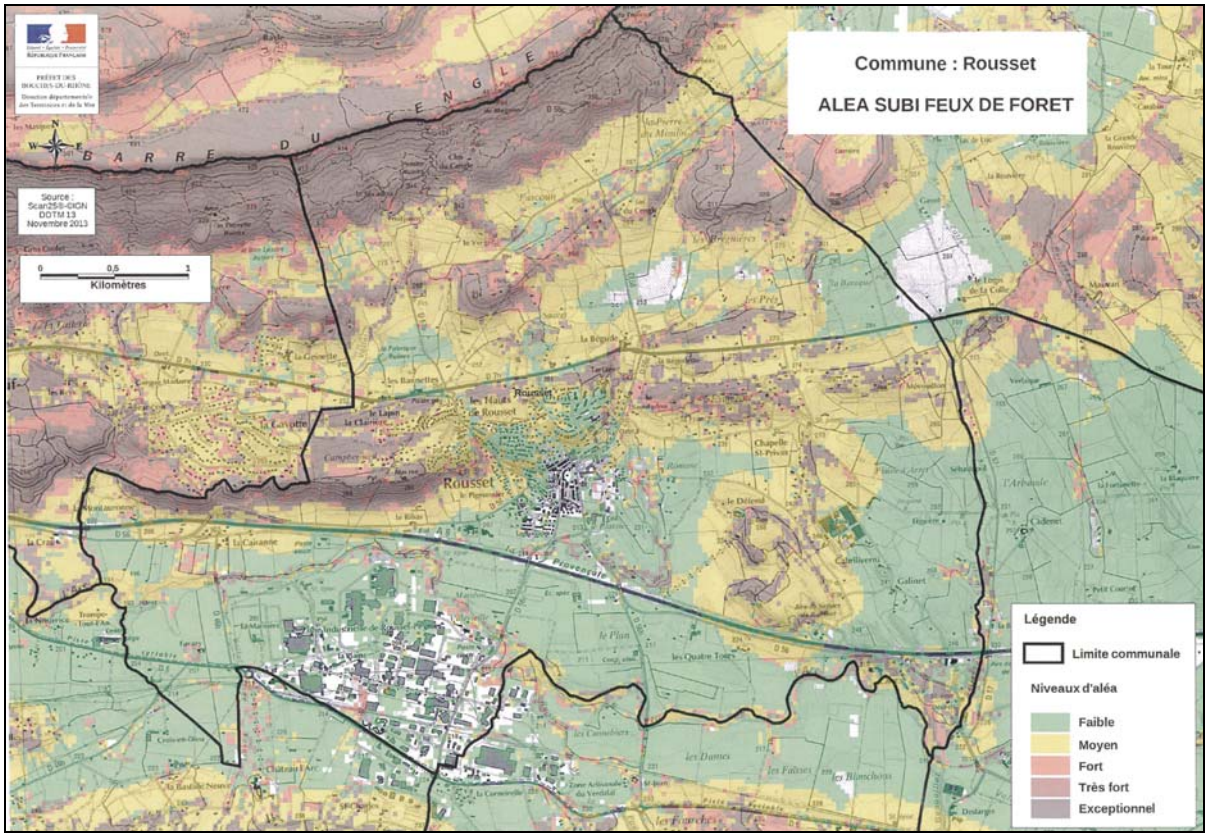
Cartographies ci-jointes (ayant vocation à être utilisées à l'échelle du 1/25000ème et non à fournir un niveau d'aléa à la parcelle) :

- Carte des contours de feux (1960-2009)
- Carte des zones soumises à l'obligation légale de débroussaillement
- Carte de l'aléa induit feux de forêt
- Carte de l'aléa subi feux de forêt


Commune de Rousset
Carte des contours de feux (1960-2009)
N
Légende
limites des communes
Contours des feux


Commune de Rousset
Carte des zones soumises à l'obligation légale de débroussaillement
N
0
0,5
1
Kilomètres
Légende
Limites des communes
Zones soumises à l'obligation légale de débroussaillement


Commune : Rousset
ALEA INDUIT FEUX DE FORET
Source : Scan25®-IGN DDTM 13 Novembre 2013
0 0,5 1 Kilomètres
Légende
Limite communale
Niveaux d'aléa
Faible
Moyen
Fort
Très fort
Exceptionnel


Commune : Rousset
ALEA SUBI FEUX DE FORET
Source : Scan25®-IGN DDTM 13 Novembre 2013
0 0,5 1 Kilomètres
Légende
Limite communale
Niveaux d'aléa
Faible
Moyen
Fort
Très fort
Exceptionnel