

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



TOME V Règlement

Approbation

Octobre 2017

Commune de Mallemort



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort		
Nom du fichier	Tome V - Règlement	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Manon Louet	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	

Sommaire

Dispositions générales	6
Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme (PLU)	7
Article 2 – Dispositions d’ordre public du règlement national d’urbanisme	7
Article 3 – Réglementation relative au droit des sols	8
Article 4 – Les servitudes d’utilité publique	10
Article 5 – Emplacements réservés	10
Article 6 – Espaces boisés classés	10
Article 7 – Eléments repérés au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme	11
Article 8 – Extraction de matériaux	12
Article 9 – Prise en compte des risques	12
Article 10 – Protection des canaux	13
Article 11 – performance énergétique et les énergies renouvelables pour l’habitat	13
Article 12 : dispositifs favorisant la création de logements locatifs sociaux	14
Article 13 – Alimentation en Eau Potable (AEP) – projets non raccordés au réseau public d’eau potable	15
Article 14 – Lutte anti-vectorielle et implantation d’aédes albopictus	16
Article 15 - Définitions	16
Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)	21
Dispositions applicables à la zone UA	22
Dispositions applicables à la zone UB	34
Dispositions applicables à la zone UC	47
Dispositions applicables à la zone Up	60
Dispositions applicables à la zone UE	68
Dispositions applicables à la zone UG	77

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)	81
Dispositions applicables à la zone 1AU	82
Dispositions applicables à la zone 1AUe	92
Dispositions applicables à la zone 2AU	101
Dispositions applicables à la zone 2AUe	108
Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)	110
Dispositions applicables a la zone A	111
Dispositions applicables à la zone N	122
Dispositions applicables à la zone Nc	130
Dispositions applicables à la zone Ntp	138
Dispositions applicables à la zone Nt	145
Dispositions applicables à la zone NL	153
Dispositions applicables à la zone Nr	158
Dispositions applicables à la zone Npv	162
Dispositions applicables à la zone Ng	167
Dispositions générales du Plan de Prévention des Risques Inondation Basse Vallée de la Durance	171
Dispositions générales / Portée du règlement	172
Éléments préservés au titre de l'article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme	178

Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7
Article 2 – Dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme	7
Article 3 – Réglementation relative au droit des sols	8
Article 4 – Les servitudes d'utilité publique	10
Article 5 – Emplacements réservés	10
Article 6 – Espaces boisés classés	10
Article 7 – Eléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	11
Article 8 – Extraction de matériaux	12
Article 9 – Prise en compte des risques	12
Article 10 – Protection des canaux	13
Article 11 – performance énergétique et les énergies renouvelables pour l'habitat	13
Article 12 : dispositifs favorisant la création de logements locatifs sociaux	14
Article 13 – Alimentation en Eau Potable (AEP) – projets non raccordés au réseau public d'eau potable	15
Article 14 – Lutte anti-vectorielle et implantation d'aédes albopictus	16
Article 15 – Définitions	16

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mallemort.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions d'ordre public du R.N.U (articles R.111-2 et R.111-27)

Article R111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-27

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article R111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic »

ARTICLE 3 – REGLEMENTATION RELATIVE AU DROIT DES SOLS

• *Division du territoire en zones*

Le territoire de la commune de Mallemort est couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

- *Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement*
 - Zone UA : zone urbaine à caractère central où les constructions sont implantées en ordre continu et correspondant au cœur du village, du hameau Pont Royal et de la ZAC du Moulin de Vernègues ;
 - Zone UB : secteur urbain en continuité des cœurs précédemment décrits et caractérisé par la prédominance du pavillonnaire, une densité moyenne et une mixité des fonctions ;
 - Zone UC : extension urbaine de type pavillonnaire, à vocation essentiellement résidentielle et où la densité est légèrement plus élevée qu'en zone UB ;
 - Zone UE : zone d'activités existante au niveau du village
 - Zone UP : pôle d'équipements publics ou d'intérêt collectif
 - Zone UG : correspondant aux services techniques du golf et au poste de garde de la ZAC « du Moulin de Vernègues »
 -
- *Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement*
 - Règlement lié aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Zone 1AU : zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°11, destinée à accueillir un projet d'habitat participatif.
 - Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à moyen/long terme. Une des zones correspond au périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roure, destinée à accueillir des constructions à vocation mixte et proposant des formes urbaines intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires. Cette zone est phasée dans le temps avec une zone zone 2AU1 et 2AU2 correspond au phasage de l'OAP du Roure. La deuxième zone 2AU correspond au secteur « Grandes Terres » qui doit accueillir à moyen / long terme de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification/révision du PLU.
 - Zone 1AUe : zone à urbaniser située en limite ouest du village, destinée à accueillir des activités à caractère artisanal, commercial et industriel. Cette zone a pour nom « la Verdière ». Cette zone correspond au périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du chemin de Salon.

- Règlement non lié aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Zone zAUe : zone d'activités à urbaniser à moyen/court terme, destinée à accueillir des activités à caractère artisanal, commercial et industriel dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification/révision du PLU.
- *Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement*
 - Zone A : secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux sous-secteurs :
 - Zone Ap : secteur présentant de forts enjeux paysagers
 - Zone Ae : secteur permettant l'évolution de l'activité économique existante (STECAL)
- *Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement*
 - Zone N : secteur 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. La zone est composée de sept sous-secteurs :
 - Zone Nc : correspond à l'emprise de la carrière en bord de la Durance
 - Zone Ntp : correspond aux secteurs liés au fonctionnement de l'Ecole de Travaux Publics Emile Pico (STECAL)
 - Zone Nt : secteur naturel accueillant le site touristique du Vergon, ayant vocation à se maintenir et se développer dans la mesure où sa nature et sa localisation ne portent pas atteinte aux éléments naturels (STECAL)
 - Zone NI : secteur à vocation de loisirs
 - Zone Nr : secteur correspondant au site requalification de l'ancienne décharge
 - Npv : Secteur destiné à l'accueil d'un parc photovoltaïque
 - Ng : secteur lié au golf de la ZAC du Moulin de Vernègues

- *Adaptations mineures*

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « *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* ».

- *Travaux sur les constructions existantes*

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- soit qui ont pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles
- soit qui sont sans effet à leur égard.

- *Reconstruction après sinistre*

En application des articles L.111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

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

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

• Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur tout le territoire conformément à la délibération du 29 juin 2016

ARTICLE 4 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont listées et présentées en annexe du PLU.

ARTICLE 5 – EMPLACEMENTS RESERVES

Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du PLU des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

ARTICLE 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage du PLU.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement doit obligatoirement être soumis à une déclaration portée à la DDTM par le propriétaire, ou par le préfet dans le cadre de travaux pour le compte d'un établissement public. Seuls

sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE 7 – ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Extrait de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique:
[...]

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ; »

Art. R 421-28 :

« 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 :
[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.»

Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger
- les Espaces Verts à Protéger (EVP) à préserver

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

■ Patrimoine bâti d'intérêt local

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

ARTICLE 8 – EXTRACTION DE MATERIAUX

A l'exception de la zone Nc, les ouvertures de carrières sont interdites au sein des zones U, A et N.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par :

■ Inondation

Par arrêtés du Préfet des Bouches-du-Rhône datés du 6 décembre 2011, les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Durance ont été prescrits sur 10 communes riveraines de la basse vallée de la Durance, dont Mallemort.

- ➔ Suite à l'approbation du PPRI de Mallemort en Avril 2016, il s'agit de se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

■ Séismes et mouvements de terrain

La commune est située en zone sismique 4 soit une sismicité moyenne. Elle est soumise aux aléas séismes et mouvements de terrain.

La commune est concernée par le risque chute de bloc (Cabaret Neuf, le Gros Mourre, la Camp Blanc), glissements de terrain (flanc Est de la butte de Mallemort).

Un PPR « séisme et mouvements de terrain » a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 1997. Il vaut servitude d'utilité publique pour les risques « séismes et mouvement de terrain ». Ce PPR doit être mis en œuvre avec le courrier du 27 avril 2015, relatif à la révision des PPR séisme et mouvement de terrain et au rappel de la réglementation.

Ce PPR définit 11 zones:

* **zones bleues B1 à B6** caractérisées par le risque sismique seul. Cette différenciation de zone est liée aux conditions de sites (topographie, géologie d'ensemble et caractéristiques mécaniques des différentes formations géologiques) et induit des variations dans les prescriptions réglementaires,

* **zones bleues B7 à B11** caractérisées par les risques sismique et mouvements de terrain (chutes de blocs).

- *Risque retrait-gonflement des argiles*
- *Risque feu de forêt*
- *Risque transport de marchandises dangereuses*
- *Risque rupture de barrage*

ARTICLE 10 – PROTECTION DES CANAUX

Les constructions devront être implantées à 4m au moins de la crête du talus des canaux d'irrigation. Les clôtures devront être implantées à 4 m au moins de la crête du talus à l'exception du ruisseau du Moulin pour lequel un retrait de 1 mètre est exigé.

En cas de présence de haie végétale, le retrait de 4m devra se faire à compter de l'axe de la haie existante

Ces règles de recul s'appliquent à chaque zone.

ARTICLE 11 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES POUR L'HABITAT

Conformément aux dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve

d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration »

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

En application de l'article L151-28 alinéa3 le dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ».

ARTICLE 12 : DISPOSITIFS FAVORISANT LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Bonus de constructibilité

« la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; »

En application de l'article L151-28 alinéa2 la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible à hauteur de 20% en secteurs UA, UB et UC.

Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux

En secteurs UA, UB et UC, à l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, pour les opérations d'habitat il est exigé :

- Pour la création de 4 à 10 logements nouveaux créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux
- Pour la création de plus de 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux.

En secteurs 1AU et zones UA UB et UC, si une ou plusieurs Opérations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent, 50% de logements sociaux est exigé pour chaque opération.

« Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

ARTICLE 13 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE (AEP) – PROJETS NON RACCORDES AU RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

■ *Cas des maisons unifamiliales (déclaration)*

Tous prélèvements, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique d'eau, doivent faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Une analyse de type P1, réalisée par un laboratoire agréé est nécessaire et doit être jointe en complément à ladite déclaration.

■ *Cas des constructions non unifamiliales (autorisation préfectorale)*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans les zones naturelles ou agricoles, en l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. 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.

Exceptionnellement, pour des projets de constructions non unifamiliales non raccordées à un réseau public d'eau potable, le Service Santé de l'Agence Régionale de Santé (ARS) doit être sollicité en vue de l'obtention d'une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine.

Les services de l'ARS n'émettront un avis favorable aux permis de construire que lorsque l'autorisation préfectorale d'utiliser l'eau pour la consommation humaine aura été obtenue (cette obtention pouvant prendre plusieurs mois). Ainsi, les pétitionnaires sont invités à saisir le Service Santé de l'ARS très en amont du dépôt de leur dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, les captages collectifs doivent également faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

■ *Périmètre de protection du captage d'eau potable de la Crau St Pierre*

Dans les zones concernées par l'arrêté préfectoral du 24 juin 2009 instituant les périmètres de protection de captage d'eau potable de la Crau St Pierre (zones UB, UC, UE et A), des prescriptions particulières définies par cet arrêté sont applicables en plus du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 14 – LUTTE ANTI-VECTORIAELLE ET IMPLANTATION D'AEDES ALBOPICTUS

Afin de renforcer la lutte anti-vectorielle et l'implantation d'aédes albopictus (moustiques tigres), il est recommandé de suivre les préconisations suivantes :

- Eliminer les sites de stagnations des eaux
- Protéger les couvertures et ouvertures des bassins de rétentions/stockage, et les réservoirs d'eau (bidons, citerne, bassins) ;
- Entretenir les toits et terrasses afin de limiter la prolifération des espèces en vérifiant le bon écoulement des eaux de pluies et des eaux usées (nettoyage régulier des gouttières, regards, caniveaux et drainage) ;
- Couvrir les piscines hors d'usage et évacuer l'eau des bâches ou traiter
- Limiter la stagnation des eaux à 24h ;
- Débroussailler et tailler les herbes hautes et les haies ;
- Elaguer les arbres ;
- Ramasser les fruits tombés et les débris végétaux ;
- Réduire les sources d'humidité (limiter l'arrosage) ;
- Entretenir les jardins...

ARTICLE 15 – DEFINITIONS

A

Accès : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

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

Annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...), locaux liés aux piscines. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

B

Bureau : cette destination comprend les locaux et annexes d'activités, hors commerce ou atelier, et non liés au public. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement...

C

Caravane : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer pour eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat).

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, aUpitorium, bibliothèques, administrations, gares... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

D

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

E

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions : projection au sol les constructions couvertes (habitation, garages, pool house, local technique, cuisine d'été...), les piscines et les terrasses surélevées couvertes ou non.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Extension : construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

F

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

H

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le terrain naturel et l'égout du toit ou le faîtage.

I

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Industrie : cette destination comprend les locaux, hors artisanat, commerce et bureaux, principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

L

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

O

Occupation du sol : le PLU de Mallemort reste sous ancienne codification, par conséquent, ce sont les 9 destinations d'occupation du sol reconnues au titre de l'article R123-9-14 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent, celles-ci sont :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement dont l'importance permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'un ensemble de constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

R

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

S

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement : prévoir 12,5 m² pour une place de stationnement et 25 m² pour une place de stationnement accompagnée de voies ou aires de retournement nécessaires à son accès ; ces surfaces peuvent être majorées selon la configuration de la parcelle et le positionnement de la place dans la parcelle.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface imperméabilisée : contenu à définir la surface étanche d'une construction indique une surface horizontale ou inclinée, qui doit être imperméable à l'eau et permettre son évacuation dans les lieux disposés à servir de receptacle.

T

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

V

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail...).

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : la voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute hors concession et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Départemental ;
- la voirie communale ;

- les chemins ruraux.

Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2

Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

<i>Dispositions applicables à la zone UA</i>	22
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	22
Section II – Conditions de l’occupation du sol	23
<i>Dispositions applicables à la zone UB</i>	34
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	34
Section II – Conditions de l’occupation du sol	35
<i>Dispositions applicables à la zone UC</i>	47
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	47
Section II – Conditions de l’occupation du sol	48
<i>Dispositions applicables à la zone Up</i>	60
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	60
Section II – Conditions de l’occupation du sol	61
<i>Dispositions applicables à la zone UE</i>	68
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	68
Section II – Conditions de l’occupation du sol	69
<i>Dispositions applicables à la zone UG</i>	77
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	77
Section II – Conditions de l’occupation du sol	78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE
UA

La zone **UA** correspond aux zones urbaines à caractère central de Mallemort. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements publics...), par une densité importante et par des constructions généralement implantées en ordre continu le long des voies.

La zone UA correspond au centre-village de la commune, au cœur du hameau de Pont-Royal. Le sous-secteur **UAz** correspond à certaines zones de centralité de la ZAC du Moulin de Vernègues.

La zone UA est, en tout ou partie, concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, [article 9](#)

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

Article UA.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- L'hébergement hôtelier sauf ceux visés à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU (Rue F.Pauriol et Cours V. Hugo) et avenue des Frères Roqueplan et rd7n :

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :

- vers une autre destination que le commerce, l'artisanat ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- vers du stockage ;
- ou vers l'aménagement d'aire de stationnement.

Sont toutefois admis en cas d'impossibilité techniques les accès (aux parkings, aux locaux) en étage.

Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- A l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement et de programmation, pour les opérations d'habitat il est exigé :

- De 4 à 10 logements nouvellement créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux
- Plus de 10 logements nouvellement créés, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux

- Hébergement hôtelier sous réserve que le projet permette la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 40m² du respect de l'article 12 de la zone Ua du présent règlement. Cette obligation de stationnement peut être satisfaite en cas de réalisation d'un parc de stationnement privé dans un rayon de 300m autour de l'opération

- Les installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation d'habitat ;

- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée

ZONE
UA

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

■ Voirie

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

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

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

Article UA.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

ZONE
UA

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

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ Assainissement – Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

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

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

■ Assainissement – Eaux Pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	Zone EP1 Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP2 Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP3 Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²			
de 400 à 1 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

**ZONE
UA**

Tableau n°1 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ *Eaux – Incendie*

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ *Réseaux divers*

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

Article UA.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées, voies et emprises publiques existantes ou à créer

■ *Dispositions générales*

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur Uaz :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque les constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en respectant ce même retrait.

En sous-secteur Uaz :

Les constructions (y compris annexes) peuvent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5m par rapport aux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

ZONE
UA

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

■ Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur Uaz :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

En sous-secteur Uaz :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.
L'implantation des constructions est autorisée d'une limite séparative à l'autre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.

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

Non réglementé.

Article UA.9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone Ua, hors sous-secteur Uaz :

Non réglementé.

En sous-secteur Uaz :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Article UA.10 – Hauteur maximale des constructions

■ Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Ua, hors sous-secteur Uaz :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions occupant les parcelles adjacentes à la parcelle concernée et sans jamais dépasser 9m à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ZONE
UA

En sous-secteur Uaz :

La hauteur des constructions est limitée à 14m au faîtage et 12m à l'égout de la toiture.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. »

Article UA.11 – Aspect extérieur

■ 11-1 Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ 11-1- a Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ 11-1- b Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

■ 11-2 Dispositions particulières

■ 11-2-a Façades

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

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

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frottés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

■ 11-2 -b Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les loggias sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public ou depuis le château. Les baies vitrées en fond de loggia sont autorisées.

Les menuiseries doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

ZONE
UA

ZONE
UA

Les huisseries des fenêtres respecteront la tradition locale, c'est-à-dire trois ou 4 carreaux par ventail.

Les huisseries des portes de garage doivent être de type ou d'aspect bois, à lames verticales et basculantes.

Les volets seront de type ou d'aspect bois peint et seront définis selon un nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

▪ 11-2 - c Toitures

Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie), sauf cas particulier lié à une époque de construction particulière.

Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille) doivent être conservées.

Les tuiles anciennes devront être récupérées pour les nouvelles constructions.

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnée. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- De ne pas excéder une surface totale de 4m²

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,
- du maintien d'au moins 2 m linéaires de toiture sur rue,
- du maintien de l'intégralité de la façade sur rue initiale.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie

entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas et auvents seront en tuiles de forme arrondie, soit d'une treille.

Les skydomes sont interdits.

L'installation de parabole en toiture visible depuis l'espace public ou le château est interdite.

ZONE
UA

▪ 11-2-d Devantures

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent :

- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm
- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture
- Ne pas être fixées en saillie

La hauteur des lettres composant l'enseigne est limitée à 45 cm.

Les enseignes drapeaux doivent être positionnées en rez-de-chaussée et leur surface est limitée à 0,5 m².

Les coffres lumineux pour les enseignes sont interdits.

Les lettres découpées et non rétro-éclairées doivent être favorisées.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie.

Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.

▪ 11-2-e Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essences diversifiées.

ZONE
UA

En limite séparatives peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures doivent être enduites sur leurs deux faces.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ 11-2-f Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

▪ Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

Article UA.12 – Stationnement

Dans l'ensemble de la zone Ua, hors sous-secteur Uaz :

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- **Constructions destinées à l'habitat** : 1 place de stationnement minimum par logement créé ;
- **Bureaux** : 1 place par tranche entamée de 30m²

- **Hébergement hôtelier** : 1 place par tranche entamée de 40m²
L'obligation de stationnement peut être satisfaite en cas de réalisation d'un parc de stationnement privé dans un rayon de 300m autour de l'opération ;
- **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction de la destination de l'équipement.

En sous-secteur Uaz :

Le stationnement des véhicules devra être intégré au projet de construction, par des emplacements enterrés sous l'emprise des bâtiments ou des voies, des silos semi-enterrés ou aériens, par parkings aériens en accompagnement de la voirie ou regroupés.

Le stationnement devra être réalisé dans un rayon maximum de 300m autour des constructions à réaliser.

Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes minimales suivantes :

- **Constructions destinées à l'habitat** :
1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30m²
2 places pour une surface de plancher supérieure à 30m²
- **Constructions destinées aux bureaux** : 1 place par tranche entamée de 30m² de surface de plancher
- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher
- **Constructions destinées au commerce** : 1 place par tranche entamée de 30m² de surface de plancher

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le stationnement pour les logements locatifs sociaux s'établit selon l'article L151-34 du Code de l'urbanisme :

- 1 place de stationnement par logement locatif social

Dès lors qu'un projet prévoit des logements locatifs sociaux, les règles de calcul du nombre de places de parking dérogeront à la règle classique.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1m² de local par tranche de 75m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
- 1m² de local par tranches de 120m² de surface de plancher pour les établissements scolaires
- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux, et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs, un arceau scellé sera réalisé par tranche de 15 logements.

ZONE
UA

Article UA.13 – Espaces libres et plantations

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

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

ZONE
UA

En plus des dispositions précédentes, en sous-secteur Uaz :

- Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Dans le respect des impératifs techniques, imposés par les réseaux des services publics concédés ou autres, des plantations d'alignement le long des voies de circulation peuvent être exigées. Les voies dont l'emprise est égale ou supérieures à 11m doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée ; il doit être planté un minimum de 8 arbres pour 100m linéaire de voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE
UB

« La zone **UB** correspond à des secteurs urbains en continuité du cœur de village, caractérisés par une densité et une mixité des fonctions. »

Le sous-secteur **UBz** correspond à des secteurs urbains en continuité du cœur de la ZAC du Moulin de Vernègues.

La zone UB est en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI

Be : Aléa exceptionnel

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

La zone UB est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

La zone UB est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection de captage de la Crau Saint Pierre (arrêté du 24 juin 2009)

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

Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, hors sous-secteurs Ubz :

- Les constructions destinées au commerce, sauf celles visées à l'art. Ub2
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'hébergement hôtelier
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sauf celles visées à l'art. Ub2
- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

Sont interdits en sous-secteurs Ubz :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation

- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient

ZONE
UB

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :

- vers une autre destination que le commerce, l'artisanat ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- vers du stockage ;
- ou vers l'aménagement d'aire de stationnement.

Sont toutefois admis en cas d'impossibilité techniques les accès (aux parkings, aux locaux) en étage.

Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition, hors sous-secteurs Ubz :

- A l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement et de Programmation, pour les opérations d'habitat il est exigé :

- De 4 à 10 logements nouvellement créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux
- Plus de 10 logements nouvellement créés, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. 1 sous réserve du respect des dispositions de l'OAP prévues sur les secteurs : 1, 2, 3, et NQC 5, 7 et 8.

- Les installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation d'habitat.

- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

- les commerces sur un linéaire inscrit le long de la RD7n au hameau de Pont-Royal, inscrit au zonage du PLU.

Sont autorisés sous conditions en sous-secteurs Ubz :

- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UB.3 – Accès et voirie

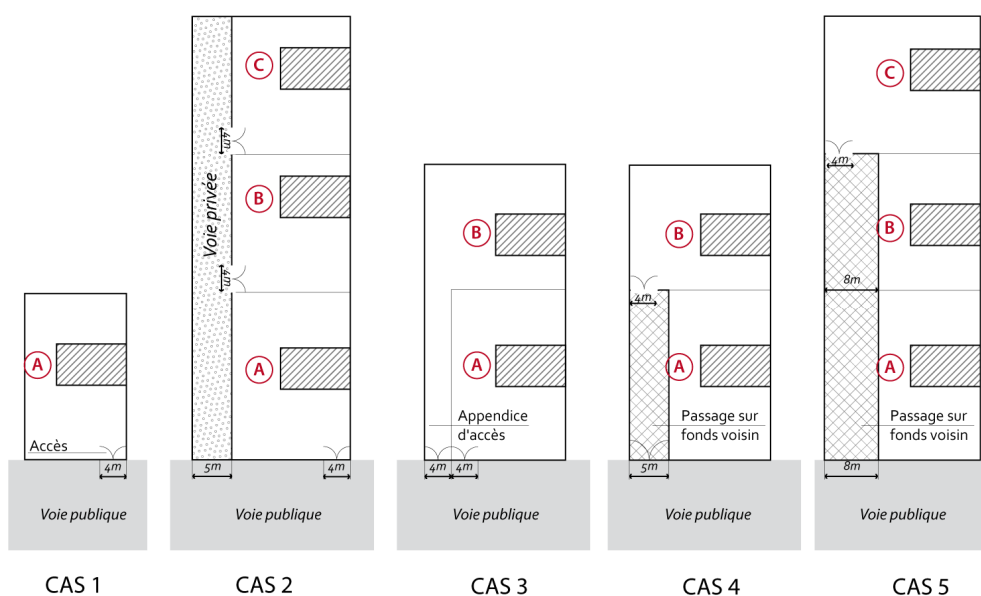
■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue plusieurs exemples:

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 8 m (cas 5).



En bordure des voies, les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en-dehors de la voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

■ Voirie

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

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

Article UB.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

ZONE
UB

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

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ *Eaux – Incendie*

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ *Assainissement – Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

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

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

.

■ *Assainissement – Eaux pluviales*

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
 - à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,
- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m ²)	Zone EP1 Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP2 Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP3 Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m ²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m ²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 400 à 1 000 m ²			
de 1 000 à 6 000 m ²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m ²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°2 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ Réseaux divers

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

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article UB.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Ubz :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement autorisé si elles s'établissent dans une continuité de bâti aligné à la voie. A défaut, un recul de 3m des voies est exigé.

Le long de la RD23a/ avenue des Frères Roqueplan, l'implantation doit se faire obligatoirement avec un recul de 3m par rapport à la voie.

Par rapport aux canaux et cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 50m par rapport à l'axe du canal EDF, 10m par rapport à l'axe de Craonne, 4m pour les autres canaux par rapport à la crête du talus.

Les clôtures devront être implantées à 4m de la crête du talus.

En cas de haies existantes le long des canaux et cours d'eaux, les constructions doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.

Implantation des constructions par rapport aux voies en sous-secteurs Ubz :

Les constructions doivent s'établir avec un recul de 5m par rapport aux voies. Lorsque les constructions projetées sont regroupées en hameau, elles doivent être implantées de manière à créer un effet de placette, de continuité visuelle et d'accompagnement de la rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

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

■ Dispositions générales

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ubz :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ubz :

L'implantation est obligatoire sur l'une des limites séparatives. Toutefois, lorsque la construction participe à un concept de hameau comme il est mentionné à l'article 6, elle peut être implantée en continu, d'une limite séparative à une autre.

■ Dispositions particulières

ZONE
UB

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.

ZONE
UB

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

Non réglementé.

Article UB.9 – Emprise au sol

Emprise en sol, hors sous-secteur Ubz :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Emprise au sol en sous-secteurs Ubz :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain

Article UB.10 – Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions, hors sous-secteurs Ubz :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout et 5 m au faitage

Hauteur maximale des constructions en sous-secteurs Ubz :

La hauteur maximale des constructions est limitée 7 m à l'égout de la toiture

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. »

Article UB.11 – Aspect extérieur

▪ 11-1 Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

▪ 11-1 a Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

▪ 11-1 b Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

■ 11-2 Dispositions particulières

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Lorsque le projet est situé dans le périmètre des MH, il devra être conforme à la palette de couleur disponible en mairie.

En dehors du périmètre des monuments historiques d'autres couleurs pourront être admises à condition qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse avec l'environnement proche. Les couleurs vives de type blancs ou autres sont à proscrire.

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

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frotassés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

▪ *Ouvertures*

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les menuiseries doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

Les volets seront de type ou d'aspect bois peint et seront définis selon un nuancier consultable en mairie.

▪ *Toitures*

Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes.

Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille) doivent être conservées.

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnée. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- La surface totale ne devra pas excéder 8m²

ZONE
UB

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,
- du maintien d'au moins 2 m linéaires de toiture sur rue,
- du maintien de l'intégralité de la façade sur rue initiale.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas devront d'intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment.

Les skydomes sont interdits.

L'installation de parabole en toiture visible depuis l'espace public ou le château est interdite.

▪ *Devantures*

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent :

- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm
- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture
- Ne pas être fixées en saillie

La hauteur des lettres composant l'enseigne est limitée à 45 cm.

Les enseignes drapeaux doivent être positionnées en rez-de-chaussée et leur surface est limitée à 0,5 m².

Les coffres lumineux pour les enseignes sont interdits.

Les lettres découpées et non rétro-éclairées doivent être favorisées.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie.

Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.

▪ Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

En limite séparatives peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,

- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

- *Local poubelles*

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

ZONE
UB

Article UB.12 –Stationnement

Réglementation du stationnement, hors sous-secteurs Ubz :

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- Constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement minimum par logement créé, auxquelles s'ajoute 1 place visiteur par tranche créée de 5 logements.
- Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher créée.

Réglementation du stationnement en sous-secteurs Ubz :

Le stationnement des véhicules devra être intégré au projet de construction, par des emplacements enterrés sous l'emprise des bâtiments ou des voies, des silos semi-enterrés ou aériens, par parkings aériens en accompagnement de la voirie ou regroupés.

Le stationnement devra être réalisé dans un rayon maximum de 300m des constructions à réaliser et leur capacité devra correspondre aux besoins desdites constructions.

Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes minimales suivantes :

- Habitation : 2 places dont 1 couverte.
- Hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher.
- Commerce : 1 place par tranche entamée de 30m² de surface de plancher.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction de la destination de l'équipement.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le stationnement pour les logements locatifs sociaux s'établit selon l'article L151-34 du Code de l'urbanisme :

- 1 place de stationnement par logement locatif social

Dès lors qu'un projet prévoit des logements locatifs sociaux, les règles de calcul du nombre de places de parking dérogeront à la règle classique.

Règles relatives au stationnement des deux roues

ZONE
UB

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1m² de local par tranche de 75m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
- 1m² de local par tranches de 120m² de surface de plancher pour les établissements scolaires
- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux, et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs, un arceau scellé sera réalisé par tranche de 15 logements.

Article UB.13 – Espaces libres et plantations

Aménagement des espaces libres et plantations, dont sous-secteurs Ubz :

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

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les nouvelles plantations devront être diversifiées avec des essences locales, de type méditerranéenne et non allergènes.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE
UC

« La zone **UC** correspond aux extensions urbaines de type pavillonnaire, à vocation résidentielle. »

Le sous-secteur **UCz** correspond aux extensions urbaines de type pavillonnaire à vocation résidentielle de la ZAC du Moulin de Vernègues.

La zone UC est en tout ou partie concernée par le risque sisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

La zone UC est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection de captage de la Crau Saint Pierre (arrêté du 24 juin 2009)

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

Article UC.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, hors sous-secteurs Ucz :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'hébergement hôtelier
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sauf celles visées à l'art. Ucz
- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules quels qu'ils soient

Sont interdits en sous-secteurs Ucz :

- Les constructions destinées à l'artisanat sauf celles visées à l'art. Ucz
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation

- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article UC.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ZONE
UC

Sont autorisés sous condition, hors sous-secteurs Ucz :

- A l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement et de programmation, pour les opérations d'habitat il est exigé :

- De 4 à 10 logements nouvellement créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux
- Plus de 10 logements nouvellement créés, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. 1 sous réserve du respect des dispositions de l'OAP prévues sur les secteurs : NQC 4 et NQC 6.
- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

Sont autorisés sous conditions en sous-secteurs Ucz :

- Les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation d'habitat.
- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UC.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

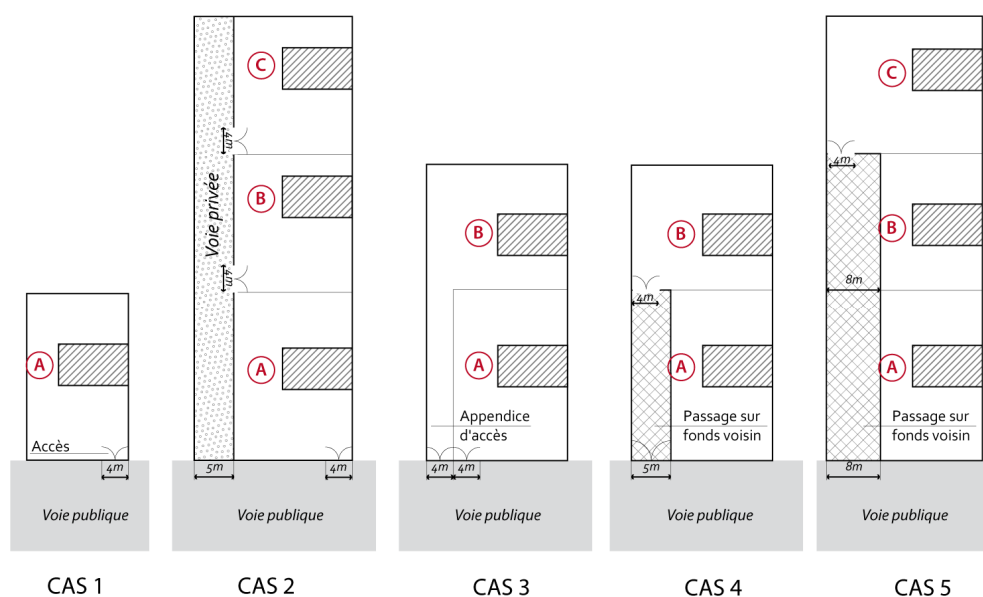
On distingue plusieurs exemples :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).

- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 8 m (cas 5).

ZONE
UC

Exemples



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

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

■ Voirie

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

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

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

Article UC.4 – Desserte par les réseaux

ZONE
UC

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°3 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ Réseaux divers

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

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

**ZONE
UC**

Article UC.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Ucz :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter selon un recul de 3m par rapport aux voies.

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.

Implantation des constructions par rapport aux voies en sous-secteurs Ucz :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

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

■ Dispositions générales

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ucz :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ucz :

Les constructions ne peuvent pas se construire d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.

ZONE
UC

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

Non réglementé.

ZONE
UC

Article UC.9 – Emprise au sol

En zone UC, hors secteur UCz, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UCz, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Article UC.10 – Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3m à l'égout de la toiture et à 5m au faîtage.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. »

Article UC.11 – Aspect extérieur

■ 11-1 Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ 11-1 a Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ 11-1 b Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

ZONE
UC

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

■ 11-2 Dispositions particulières

▪ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

D'autres couleurs pourront être admises à condition qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse avec l'environnement proche. Les couleurs vives de type blancs ou autres sont à proscrire.

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

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frotassés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

▪ Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les menuiseries doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

Les volets seront de type ou d'aspect bois peint et seront définis selon un nuancier consultable en mairie.

▪ Toitures

Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes.

Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille) doivent être conservées.

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnerie. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- La surface totale ne devra pas excéder 8m²

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,
- du maintien d'au moins 2 m linéaires de toiture sur rue,
- du maintien de l'intégralité de la façade sur rue initiale.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la

ZONE
UC

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

ZONE
UC

Les couvertures de vérandas devront d'intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment.

Les skydômes sont interdits.

L'installation de parabole en toiture visible depuis l'espace public ou le château est interdite.

▪ Devantures

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent :

- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm
- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture
- Ne pas être fixées en saillie

La hauteur des lettres composant l'enseigne est limitée à 45 cm.

Les enseignes drapeaux doivent être positionnées en rez-de-chaussée et leur surface est limitée à 0,5 m².

Les coffres lumineux pour les enseignes sont interdits.

Les lettres découpées et non rétro-éclairées doivent être favorisées.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie.

Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.

▪ Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

ZONE
UC

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

En limite séparatives peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

▪ Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

ZONE
UC

Article UC.12 –Stationnement

Réglementation du stationnement, hors sous-secteurs Ucz :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- 2 places de stationnement minimum / logement crée, auxquelles s'ajoute 1 place visiteur / tranche de 5 logements créés.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction de la destination de l'équipement.

Réglementation du stationnement en sous-secteurs Ucz :

Le stationnement des véhicules devra être intégré au projet de construction et il sera recherché des emplacements en dehors de la chaussée, en sous-sol, en garage intégrés aux constructions, ou par des parkings aériens regroupés.

Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes minimales suivantes :

Pour l'habitat :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieur ou égale à 30 m².
- 2 places de stationnement dont 1 couverte pour une surface de plancher supérieure à 30 m²

Pour les bureaux :

- 1 place par tranche entamée de 20m² de surface de plancher

Pour l'hébergement hôtelier :

- 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher.

Pour le commerce :

- 1 place par tranche entamée de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction de la destination de l'équipement.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le

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

Le stationnement pour les logements locatifs sociaux s'établit selon l'article L151-34 du Code de l'urbanisme :

- 1 place de stationnement par logement locatif social

Dès lors qu'un projet prévoit des logements locatifs sociaux, les règles de calcul du nombre de places de parking dérogeront à la règle classique.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1m² de local par tranche de 75m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
- 1m² de local par tranches de 120m² de surface de plancher pour les établissements scolaires
- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux, et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs, un arceau scellé sera réalisé par tranche de 15 logements.

Article UC.13 – Espaces libres et plantations

Aménagement des espaces libres et plantations, dont sous-secteurs Ucz :

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

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les nouvelles plantations doivent être des essences locales de type méditerranéen et non allergènes.

En plus de l'ensemble des dispositions précédentes, en sous-secteurs Ucz :

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Dans le respect des impératifs techniques, imposés par les réseaux des services publics concédés ou autres, des plantations d'alignement le long des voies de circulation peuvent être exigées. Les voies dont l'emprise est égale ou supérieures à 11m doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée ; il doit être planté un minimum de 8 arbres pour 100m linéaire de voie.

ZONE
UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ZONE UP

« La zone UP correspond aux pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif ».

Le sous-secteur **UPz** correspond aux pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans la ZAC du Moulin de Vernègues.

La zone UP est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article UP.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition, hors sous-secteurs Upz :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment équipements scolaires et sportifs.
- Les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 30% de surface de plancher.
- Les logements de fonctions strictement liés aux activités autorisées et dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

Sont autorisés sous condition en sous-secteurs Upz :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment équipements scolaires et sportifs.
- Les logements de fonctions strictement liés aux activités autorisées et dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ZONE UP

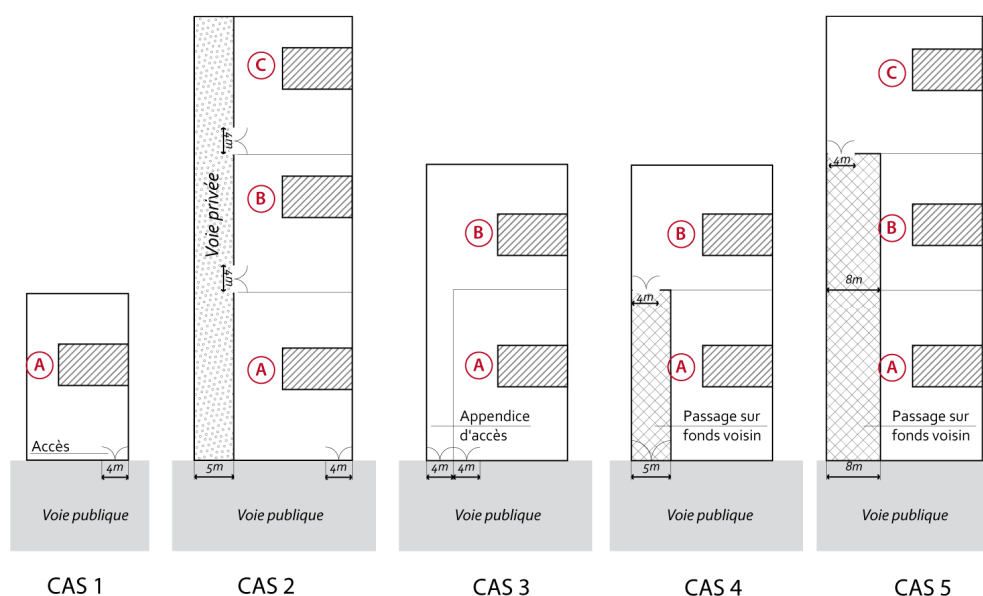
Article UP.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Exemples :



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

En bordure des voies, les portails doivent être implantés, dans la mesure du possible, avec un retrait de 3m par rapport à l'alignement de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques. Toutefois, lorsqu'une piste cyclable existe déjà, l'accès devra être aménagé en fonction, par exemple par un passage bateau.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant

notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Concernant les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif : les caractéristiques de l'impasse devront être définies en fonction de la desserte projetée (public, personnel,...) et à minima permettre facilement l'accès aux engins de secours.

Article UP.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

Les constructions nouvelles sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, après avis du SPANC, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics.

■ Assainissement – Eaux pluviales

. Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m ²)	Zone EP1 Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP2 Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP3 Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m ²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m ²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	Pas de rétention
de 400 à 1 000 m ²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m ²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m ²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°4 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ Réseaux divers

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

ZONE UP

Article UP.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UP.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Upz :

Les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter à l'alignement de la voie. A défaut, un recul minimal de 3m des voies est exigé.

Le long de la RD7n et de la RD17D, hors sous-secteurs Upz :

L'implantation des constructions doit obligatoirement se faire avec un recul de 5m par rapport à la voie (Loi Barnier/amendement Dupont).

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.

En sous-secteurs Upz :

Non réglementé

Article UP.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteurs Upz :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantations par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Upz :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UP.9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UP.10 – Hauteur maximale des constructions

ZONE UP

Hauteur maximale des constructions, hors sous-secteurs Upz :

Les constructions ne doivent pas dépasser 12m au faîtage.

Hauteur maximale des constructions en sous-secteurs Upz :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m à l'égout de la toiture.

Ces règles n'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

Article UP.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Dispositions particulières

■ Toitures

Les toitures terrasse sont autorisées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins. Elles pourront être végétalisées, favorisant dans ce cas la gestion hydraulique par rétention.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

■ Façades

Les façades seront recouvertes d'un enduit ou traitées de type ou d'aspect pierre naturelle. Les enduits seront lisses ou frottés.

Les enduits grattés, projetés et écrasés sont interdits. La peinture des façades est interdite.

Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont à proscrire. Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

Toutefois, lorsque le projet pourra présenter des bâtiments à caractère contemporain (ne répondant pas aux exigences ci-dessus) dans la mesure où :

- . le projet s'insère de manière cohérente avec le tissu existant
- . le projet présente une harmonie architecturale globale.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

▪ Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces, et ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Sont autorisés également les murs bahut enduits dont la hauteur visible n'excédera pas 1 mètre, surmontés d'un grillage simple ou doublé, d'une haie vive ou d'un barreaudage agrémenté de buses permettant le libre ruissellement de l'eau.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs et paraboles, qu'ils soient placés en façade sur rue ou en toiture, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public ou le Donjon.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article UP.12 –Stationnement

Equipements publics ou d'intérêt collectif, hors sous-secteurs Upz :

Obligation de créer 1 place de stationnement pour 4 personnes et appréciée en fonction de la destination de l'équipement.

En sous-secteurs Upz :

Pour les logements de fonction :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher égale ou inférieure à 30m².
- 2 places de stationnement dont 1 couverte pour une surface de plancher supérieure à 30m².

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacements de stationnement à déterminer en fonction de la nature de l'équipement.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le stationnement pour les logements locatifs sociaux s'établit selon l'article L151-34 du Code de l'urbanisme :

- 1 place de stationnement par logement locatif social

Dès lors qu'un projet prévoit des logements locatifs sociaux, les règles de calcul du nombre de places de parking dérogeront à la règle classique.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Le stationnement des vélos devra être assuré par des emplacements spécifiques : pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1m² de local par tranche de 75m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux
- Pour les autres constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif comme les établissements scolaires : surface non réglementée

Pour les visiteurs, un arceau scellé sera réalisé par tranche de 15 logements.

Article UP.13 – Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations, hors sous-secteurs Upz :

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Espaces libres et plantations en sous-secteurs Upz :

- Non réglementé.

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

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'activités existante au niveau du village.

Le sous-secteur **UEz** correspond aux zones d'activités existantes dans la ZAC du Moulin de Vernègues.

La zone Ue est en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI

Be : Aléa exceptionnel

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

La zone Ue est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

La zone UE est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection de captage de la Crau Saint Pierre (arrêté du 24 juin 2009)

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, hors sous-secteurs :

- Les constructions destinées à l'habitat sauf celles visées à l'art.2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient

Sont interdits en sous-secteur UEz :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'art.2

Article UE.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, hors sous-secteurs :

- Les logements de fonction dans la limite de 50m² de surface de plancher et à condition qu'il soit intégré dans le bâti existant.
- L'extension des constructions à usage d'habitation qui sont existantes à la date d'approbation du PLU (juin 2016) sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150 m² de surface de plancher après extension.
- Les constructions d'annexes aux constructions existantes, limitées au nombre de 1 et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les piscines liées aux habitations existantes
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation, compatibles avec la vocation commerciale et artisanale de la zone.

- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisés sous condition en sous-secteur UEz :

- Les constructions destinées au commerce, sous réserve du respect des exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur, en cas de constructions situées au voisinage d'un axe classé bruyant.
- L'hébergement hôtelier, selon les conditions identiques au paragraphe précédent
- Les constructions destinées à l'artisanat, selon les conditions identiques au paragraphe précédent
- Les constructions destinées aux bureaux, selon les conditions identiques au paragraphe précédent
- Les logements de fonctions strictement liés aux activités autorisées et dans la limite de 50m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UE.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en-dehors de la voirie

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UE.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

Les constructions nouvelles sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, après avis du SPANC, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°5 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

Article UE.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Par rapports aux voies, hors sous-secteurs UEz :

Les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5m par rapport aux voies.

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.

Par rapport aux voies en sous-secteur UEz :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport aux voies destinées à la desserte générale de la ZAC.

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

Implantations des constructions, hors sous-secteurs UEz :

L'implantation en limite séparative pour les constructions est autorisée. A défaut, l'implantation devra se faire avec un recul minimal de 5m des limites séparatives.

Implantation des constructions en sous-secteurs UEz :

Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum des limites séparatives.

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

Une distance minimale de 4m entre chaque construction est exigée.

Article UE.9 – Emprise au sol

Emprise au sol, hors sous-secteur UEz :

L'emprise au sol des constructions limitée à 60% de la superficie du terrain.

Emprise au sol en sous-secteurs UEz :

L'emprise au sol des constructions limitée à 50% de la superficie du terrain.

Article UE.10 – Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions, hors sous-secteurs UEz :

8 m à l'égout du toit et en l'absence de toiture au point le plus haut.

Hauteur maximale des constructions, en sous-secteurs UEz :

- UEz1 : 10m maximum à l'égout de toiture
- UEz2 : 15m maximum à l'égout de toiture
- UEz3 : 12m maximum à l'égout de toiture

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. »

Article UE.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Arti. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Implantation et orientation des constructions

Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.

■ Dispositions particulières

■ Toitures

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

■ Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2.00m.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essences diversifiées.

En limite séparatives peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur 1m comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Toute utilisation de matériaux susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au dessus de la façade, ou sur le mur du portail.

▪ Bureaux

La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

▪ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.

▪ Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

▪ Aires de stockage extérieur

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage extérieur de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes, avec des racines pivotantes.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs, et autres éléments de façade de type groupe électrogène, et paraboles, qu'ils soient placés en façade sur rue ou en toiture, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs ou tout autre éléments en façade devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Article UE.12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- **Constructions destinées aux bureaux, commerces, artisanat :**
 - 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher créée.
- **En sus pour les Etablissements Recevant du Public (ERP) :**
 - Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction de la destination de l'équipement.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux, et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UE.13 – Espaces libres et plantations

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

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone **UG** correspond aux services techniques du golf et poste de garde de la ZAC « du Moulin de Vernègues ».

La zone UG est en tout ou partie concernée par le risque sisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

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

Article UG.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'art.2

Article UG.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées uniquement les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation du golf (service technique du golf, poste de garde,...)

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UG.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en-dehors de la voirie

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UG.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

Les constructions nouvelles sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, après avis du SPANC, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP₁</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP₂</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP₃</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°6 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

Article UG.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UG.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les installations, constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie ou avec un recul de 5m par rapport aux voies destinées à la desserte générale de la ZAC.

Article UG.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative pour les constructions, installations est autorisée. A défaut, l'implantation devra se faire avec un recul minimal de 5m des limites séparatives.

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

Non réglementé

Article UG.9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UG.10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UG.11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article UG.12 – Stationnement

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

Article UG.13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

3

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

<i>Dispositions applicables à la zone 1AU</i>	82
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	82
Section II - Conditions de l’occupation du sol	83
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUe</i>	92
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	92
Section II - Conditions de l’occupation du sol	92
<i>Dispositions applicables à la zone 2AU</i>	101
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	101
Section II – Conditions de l’occupation du sol	102
<i>Dispositions applicables à la zone 2AUe</i>	108
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	108
Section II – Conditions de l’occupation du sol	108

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE
1AU

« La zone **1AU** correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 11), destinée à accueillir un projet d'habitat participatif »

La zone 1AU est, en tout ou partie, concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

Be : Aléa exceptionnel

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

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

Article 1AU.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées au commerce,
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation ;
- Les terrains de camping ou de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

Article 1AU.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- Sous réserve de la réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux pour chaque opération d'ensemble ;
- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ZONE
1AU

Article 1AU.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

En bordure des voies, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 m par rapport à l'alignement de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

■ Voirie

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

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

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

Article 1AU.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

ZONE
1AU

Surface nouvellement imperméabilisée (m ²)	Zone EP1 Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP2 Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP3 Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m ²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m ²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 400 à 1 000 m ²			
de 1 000 à 6 000 m ²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m ²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

ZONE
1AU

Tableau n°7 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ Réseaux divers

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

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article 1AU.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent s'implanter :

Par rapports aux voies :

Les constructions doivent se faire avec un recul de 3m depuis les voies.

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau, à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

Article 1AU.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à l'autre
- Soit sur une seule limite séparative latérale ;
- Soit avec un recul de 3 m.

Toutes les constructions doivent respecter une distance minimale de la limite séparative de fond de parcelle correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

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

Non réglementé.

Article 1AU.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Article 1AU.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.

Article 1AU.11 – Aspect extérieur

■ 11-1 Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ 11-1 a Adaptation au terrain

ZONE
1AU

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ 11-1 b Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

■ 11-2 Dispositions particulières

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

D'autres couleurs pourront être admises à condition qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse avec l'environnement proche. Les couleurs vives de type blancs ou autres sont à proscrire.

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

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ZONE
1AU

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frottés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

▪ Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les menuiseries doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

Les volets seront de type ou d'aspect bois peint et seront définis selon un nuancier consultable en mairie.

▪ Toitures

Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes.

Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille) doivent être conservées.

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnée. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

ZONE
1AU

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- La surface totale ne devra pas excéder 8m²

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,
- du maintien d'au moins 2 m linéaires de toiture sur rue,
- du maintien de l'intégralité de la façade sur rue initiale.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas devront d'intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment.

Les skydomes sont interdits.

L'installation de parabole en toiture visible depuis l'espace public ou le château est interdite.

▪ Devantures

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent :

- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm
- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture
- Ne pas être fixées en saillie

La hauteur des lettres composant l'enseigne est limitée à 45 cm.

Les enseignes drapeaux doivent être positionnées en rez-de-chaussée et leur surface est limitée à 0,5 m².

Les coffres lumineux pour les enseignes sont interdits.

Les lettres découpées et non rétro-éclairées doivent être favorisées.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie.

Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.

▪ Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte surmonté de grilles et doublé d'une haie vive
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

ZONE
1AU

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

▪ Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

Article 1AU.12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- **Constructions destinées à l'habitat :**
 - 2 places de stationnement pour les constructions à usage de logement, excepté pour les logements sociaux où il est fixé 1 place par logement.

La mutualisation des places de parking est autorisée.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1m² de local par tranche de 75m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
- 1m² de local par tranches de 120m² de surface de plancher pour les établissements scolaires
- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux, et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs, un arceau scellé sera réalisé par tranche de 15 logements.

Article 1AU.13 – Espaces libres et plantations

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

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

ZONE
1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

ZONE
1AUe

« La zone 1AUe est une zone à urbaniser située en limite ouest du village, destinée à accueillir des activités économiques à proximité de secteurs déjà urbanisés par des constructions à vocation d'habitat. Cette zone a pour nom « la Verdière ». Cette zone correspond au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Verdière. »

La zone 1AUe est, en tout ou partie, concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

La zone est concernée par une servitude de pré localisation d'un emplacement réservé définie au dernier alinéa de l'article L.151-41 du CU.

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

Article 1AUe.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, sous réserve de ne pas générer de nuisances auditives et/ou polluantes.

Article 1AUe.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions admises sous conditions :

Dans le sous secteur 1AUe :

- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions à vocation commerciale ;
- Les constructions à vocation industrielle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées soumises à déclaration.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe.3 – Accès et voirie

■ Accès

ZONE 1AUe

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en-dehors de la voirie

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AUe.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP₁</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP₂</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP₃</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°8 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

ZONE
1AUe

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ Réseaux divers

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

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article 1AUe.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUe.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul de 5m.

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.

Article 1AUe.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative ou bien en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 5 mètres.

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

Non réglementé.

Article 1AUe.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions limitée à 80% de la superficie du terrain.

Article 1AUe.10 – Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne doivent pas excéder 8 m à l'égout du toit et en l'absence de toiture au point le plus haut

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

ZONE
1AUe

Article 1AUe.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Arti. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Implantation et orientation des constructions

Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.

Les bâtiments seront orientés nord sud.

Lorsque l'enveloppe constructible s'approche du carré ou oriente le volume vers un rectangle orienté est ouest, le volume de toiture sera découpé de manière à retrouver dans les faîtages l'orientation nord sud.

■ Dispositions particulières

■ Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

■ Toitures

Les pentes doivent être de 35 % maximum et de 5 % minimum.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits. Les organes techniques seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasse sont autorisées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins. Elles pourront être végétalisées, favorisant dans ce cas la gestion hydraulique par rétention.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

▪ *Façades*

Les couleurs des façades autorisées sont recensées par le nuancier consultable en mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont à proscrire.

Le choix des couleurs doit contribuer à une harmonisation des coloris à l'échelle de la construction et le respect de l'ambiance chromatique des bâtiments environnants. Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

Les bardages bois et métalliques sont autorisés à condition qu'ils garantissent une insertion harmonieuse dans l'environnement proche.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

▪ *Clôtures*

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 1 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et éventuellement doublé d'une haie vive.

Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

En limite séparatives elles peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

ZONE 1AUe

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au dessus de la façade, ou sur le mur du portail.

▪ Bureaux

La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

▪ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.

▪ Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des emprises publiques de la zone. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

▪ Aires de stockage extérieur

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage extérieur de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes, avec des racines pivotantes.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs, et autres éléments de façade de type groupe électrogène, et paraboles, qu'ils soient placés en façade sur rue ou en toiture, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public ou le Donjon.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Article 1AUe.12 –Stationnement

ZONE
1AUe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques et le stationnement à destination des véhicules légers doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée. Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant,

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant,

- **Constructions destinées aux bureaux, artisanat :**
 - 2 places de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher créée.
- **Constructions destinées aux entrepôts :**
 - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée.
- **En sus pour les Etablissements Recevant du Public (ERP) :**
 - Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction de la destination de l'équipement.
- **Stationnement pour les véhicules électriques :**

Un tiers des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisée créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le cas suivant :

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux, et selon les besoins pour les autres affectations.

Article 1AUe.13 – Espaces libres et plantations

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

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

La surface des toitures terrasses végétalisés n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

Il doit être planté 1 arbre pour 4 places de stationnement

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

ZONE
1AUe

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE
2AU

« Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à moyen/long terme. Une des zones correspond au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roure, destinée à accueillir des constructions à vocation mixte et proposant des formes urbaines intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires. La zone 2AU de l'OAP du Roure est programmée à moyen, long terme avec une phase à moyen terme (2AU1) et une à plus long terme (2AU2) tel indiqué dans l'OAP.

La deuxième zone 2AU correspond au secteur « Grandes Terres » qui doit accueillir à moyen / long terme de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification/révision du PLU. »

Les zones 2AU sont en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI dans le secteur « Grande Terre ».

Be : Aléa exceptionnel

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

Les zones 2AU sont en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article 2AU.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

L'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont toutefois admis :

- L'extension des constructions à usage d'habitation qui sont existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150m² de surface de plancher après extension.
- Les constructions d'annexes aux constructions existantes, limitées au nombre de 2 et dans la limite de 40m² d'emprise au sol
- Les piscines liées aux habitations existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ZONE
2AU

Article 2AU.3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU.4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 3m.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à compter de l'axe de la haie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives ou bien sur une limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.

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

Non réglementé.

Article 2AU.9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout.

Article 2AU.11 – Aspect extérieur

■ 11-1 Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ 11-1 a Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ 11-1 b Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

■ 11-2 Dispositions particulières

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

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

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ZONE
2AU

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frotassés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

▪ *Ouvertures*

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les menuiseries doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

Les volets seront de type ou d'aspect bois peint et seront définis selon un nuancier consultable en mairie.

▪ *Toitures*

Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes.

Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille) doivent être conservées.

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnerie. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

ZONE
2AU

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- La surface totale ne devra pas excéder 8m²

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,
- du maintien d'au moins 2 m linéaires de toiture sur rue,
- du maintien de l'intégralité de la façade sur rue initiale.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas devront d'intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment.

Les skydômes sont interdits.

L'installation de parabole en toiture visible depuis l'espace public ou le château est interdite.

▪ Devantures

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent :

- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm
- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture
- Ne pas être fixées en saillie

La hauteur des lettres composant l'enseigne est limitée à 45 cm.

Les enseignes drapeaux doivent être positionnées en rez-de-chaussée et leur surface est limitée à 0,5 m².

Les coffres lumineux pour les enseignes sont interdits.

Les lettres découpées et non rétro-éclairées doivent être favorisées.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie.

Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.

▪ Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

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

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

En limite séparatives peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

▪ *Local poubelles*

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

Article 2AU.12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ZONE
2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

ZONE
2AUe

« La zone 2AUe est une zone d'activités à urbaniser à moyen/court terme, destinée à accueillir des activités économiques, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification/révision du PLU. »

La zone 2AUe est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

Conformément aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone 2AUe s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

La zone est concernée par une servitude de pré localisation d'un emplacement réservé définie au dernier alinéa de l'article L.151-41 du CU.

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

Article 2AUe.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2AUe.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone 2AUe est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont toutefois admis :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUe.3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUe.4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUe.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUe.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 3m.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à compter de l'axe de la haie.

Article 2AUe.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives ou bien sur une limite séparative.

Article 2AUe.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUe.9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUe.10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AUe.11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUe.12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUe.13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ZONE
2AUe

4



Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

<i>Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>111</i>
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	111
Section II – Conditions de l’occupation du sol	114

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE
A

« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous-secteur **Ap** a été créé. Il correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et présentant de forts enjeux paysagers.

Un sous secteur **Ae** a été créé. Il correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant l'évolution de l'activité présente (fabrication de béton) sur le site.

La zone A, et le sous-secteur Ap, sont, en tout ou partie, concernés par le risque inondation selon le règlement du PPRi.

R2 : Aléa fort, hors centre urbain

R1 : Aléa modéré, zone peu ou pas urbanisée

Be : Aléa exceptionnel

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRi Basse Vallée de la Durance.

La zone A, et le sous-secteur Ap, sont, en tout ou partie, concernés par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

La zone A est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection de captage de la Crau Saint Pierre (arrêté du 24 juin 2009)

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

Article A.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article A.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

■ Dans la zone A, hors sous-secteur Ap et Ae

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension
 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher et devra

ZONE A

être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et liées à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), dans la limite de 30% d'emprise au sol et de 150 m² de surface de plancher après extension
- Les annexes de la construction principale liées à l'exploitation agricole, sont autorisées (piscines incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m².
- Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :
 - o Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation, sauf cas particuliers générant des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

. Les constructions existantes à usage d'habitation :

- l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation tels qu'ils étaient existants à la date d'approbation du PLU est admise :
 - o dans la limite de 20% d'emprise au sol totale (existant et extension)
 - o de 150 m² surface de plancher totale après extension et pour l'ensemble du volume bâti
 - o et à condition que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes disjointes à la construction principale sont autorisées (piscines incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100m². Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m autour de la construction principale depuis le point le plus proche.

L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et seront limitées à :

- o Une piscine par habitation principale avec sa plage, un local technique de 10 m² maximum ainsi que son poolhouse
- o Un garage par habitation principale
- o Un abri de jardin de 10 m² maximum

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

■ Dans le sous-secteur Ap

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Les aménagements et travaux de rénovation des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.

ZONE
A

ZONE

A

■ Dans le sous-secteur Ae

« Sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités industrielles sans porter atteinte au caractère naturel de la zone dans la limite de 1600 m² de surface de plancher nouvellement créée,
- L'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités industrielles notamment les hangars de stockage dans la limite de 1500 m² de surface de plancher nouvellement créée, et une surface de production dans la limite de 1600 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- Constructions de bureaux nécessaires au fonctionnement des activités industrielles dans la limite de 200 m² de surface de plancher»

Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

Aucun accès direct sur la RD 561 ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point, sauf avis contraire du gestionnaire de la voie.

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les portails doivent être implantés avec un retrait de 5m pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Article A.4 – Desserte par les réseaux

ZONE

A

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m²)	Zone EP1 Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP2 Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP3 Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°9 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

Article A.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapports aux voies :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10m minimum.

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

ZONE
A

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m compter de l'axe de la haie.

ZONE
A

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3m dans la zone 1, excepté le sous secteur Ae où les constructions devront s'implanter avec un minimum de 3 m des limites séparatives.

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

Pour les constructions à destination d'habitat, les annexes de la construction principale doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale.

Dans le sous secteur Ae, une distance minimale de 4m entre chaque construction est exigée.

Article A.9 – Emprise au sol

Pour les constructions à destination d'habitat, liées ou non à l'exploitation agricole, l'emprise au sol totale des annexes (dont piscine), ne devra pas dépasser 100 m².

Non réglementé pour les autres constructions.

Dans le sous secteur Ae :

- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités industrielles sans porter atteinte au caractère naturel de la zone dans la limite de 1600 m² de surface de plancher nouvellement créée,
- L'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités industrielles notamment les hangars de stockage dans la limite de 1500m² de surface de plancher nouvellement créée, et une surface de production dans la limite de 1600 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- Constructions de bureaux nécessaires au fonctionnement des activités industrielles dans la limite de 200 m² de surface de plancher»

Article A.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture.

La hauteur des annexes des constructions à destination d'habitat ne peut excéder 3,50m à l'égout de la toiture.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12m au faîtage sauf pour les éléments en superstructure (silos ...) pour lesquels la hauteur peut-être supérieure.

Dans le sous secteur Ae :

- Pour l'ensemble des constructions , la hauteur maximale est de 5m à l'égout , excepté l'atelier de production qui nécessite une hauteur plus importante avec un maximum de 7 m à l'égout.

Article A.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions nouvelles et extensions doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (échelles, rythmes), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte environnant, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Une dérogation est autorisée pour les bâtiments industriels dans le sous secteur Ae.

Dispositions particulières

Une dérogation est autorisée pour les bâtiments industriels dans le sous secteur Ae.

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage, être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toute polychromie agressive est interdite. Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

ZONE
A

ZONE A

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents.
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (ex : portes d'anciennes remises).

Le principe d'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction.

▪ *Ouvertures*

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

▪ *Toitures*

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront de préférence en tuiles de forme arrondie.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdites.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve de couvrir moins de 30% de la superficie totale de la couverture.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Toitures des autres constructions

L'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

▪ Clôtures

Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 1m80. A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0.50 et 0.80 et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage..) et doublé d'une haie vive
- soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchante de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article A.12 – Stationnement

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

Article A.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

ZONE
A

5.

Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

<i>Dispositions applicables à la zone N</i>	122
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	122
Section II – Conditions de l'occupation du sol	123
<i>Dispositions applicables à la zone Nc</i>	130
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	130
Section II – Conditions de l'occupation du sol	130
<i>Dispositions applicables à la zone Ntp</i>	138
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	138
Section II – Conditions de l'occupation du sol	138
<i>Dispositions applicables à la zone Nt</i>	145
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	145
Section II – Conditions de l'occupation du sol	146
<i>Dispositions applicables à la zone NL</i>	153
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	153
Section II – Conditions de l'occupation du sol	153
<i>Dispositions applicables à la zone Nr</i>	158
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	158
Section II – Conditions de l'occupation du sol	158
<i>Dispositions applicables à la zone Npr</i>	157
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	157
Section II - Conditions de l'occupation du sol	158
<i>Dispositions applicables à la zone Ng</i>	162
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	162
Section II - Conditions de l'occupation du sol	163

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE
N

« La zone **N** correspond aux secteurs 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.

L'intégralité de la zone N est, en tout ou partie, concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI

R2 : Aléa fort, hors centre urbain

R1 : Aléa modéré, zone peu ou pas urbanisée

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance

L'intégralité de la zone N est, en tout ou partie, concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9.

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

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Aucune nouvelle construction autorisée (sauf des constructions et installation canal EDF).

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Aménagements, travaux de rénovation, de mise aux normes de confort et les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher existant, sans dépasser 150m² de surface de plancher totale ;
- Les annexes de la construction à usage d'habitation sont autorisées (piscines incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m autour de la construction principale. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.
- Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

ZONE
N

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les portails doivent être implantés avec un retrait de 5m pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Article N.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues et ainsi en l'absence de réseau public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra se raccorder au réseau collectif.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ZONE
N

■ Assainissement – Eaux usées

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

Concernant la ZAC du du Moulin de Vernègues et en l'absence de réseau public d'assainissement toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	Zone EP1 Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP2 Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	Zone EP3 Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m ²)			
de 0 à 150 m ²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m ²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 400 à 1 000 m ²			
de 1 000 à 6 000 m ²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m ²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

ZONE
N

Tableau n°10 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

Article N.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent s'implanter en recul minimal de :

- . 3 m de l'emprise des voies publiques et privées,
- . 10 m de l'emprise de la RD7n.

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie.

ZONE N

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

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 3m.

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

Les annexes de la construction principale doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale.

Article N.9 – Emprise au sol

Pour les constructions à destination d'habitat, l'emprise au sol totale des annexes (dont piscine), ne devra pas dépasser 100 m².

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Article N.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7m à l'égout de la toiture pour les constructions à destination d'habitat ;
- 3,50m à l'égout de la toiture pour la hauteur des annexes des constructions à destination d'habitat ;
- 12m au faîtage pour les autres constructions.

Article N.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions nouvelles et extensions doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (échelles, rythmes), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la

morphologie du contexte environnant, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

■ Dispositions particulières

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage, être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toute polychromie agressive est interdite. Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents.
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (ex : portes d'anciennes remises).

Le principe d'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction.

Façades des constructions nouvelles :

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

■ Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage doivent être plus hautes que larges. Par exception, cette proportion pourra être inversée pour les ouvertures sans garde-corps d'un dernier étage de faible hauteur sous plafond.

ZONE
N

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

▪ Toitures

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront de préférence en tuiles de forme arrondie

Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdites.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve de couvrir moins de 30% de la superficie totale de la couverture.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Toitures des autres constructions

L'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Toute autre toiture présentant un intérêt architectural sera susceptible d'être autorisé.

▪ Clôtures

Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m, elles seront exclusivement constituées de grillage sans aucune partie maçonnée, autre qu'éventuellement un mur bahut dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,50 m.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage, dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excèdera pas 2 m ou à défaut d'un mur bahut, dont la hauteur visible n'excèdera pas 0,50 m, doublé d'un grillage.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

ZONE
N

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

ZONE
N

▪ *Equipements et aménagements divers*

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs et paraboles en façade sur rue et visibles depuis l'espace public sont interdits.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article N.12 – Stationnement

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

Article N.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

ZONE
Nc

« La zone **Nc** est un secteur naturel correspondant à l'emprise de la carrière au bord de la Durance où les carrières sont autorisées (extraction de matériaux). »

La zone Nc est en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI

R2 : Aléa fort, hors centre urbain

R1 : Aléa modéré, zone peu ou pas urbanisée

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

La zone Nc est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

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

Article Nc.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article Nc.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Constructions et installations d'intérêt général, notamment liés à la STEP ;
- Constructions et installations liées à l'exploitation des carrières ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une autorisation du sol autorisée en lien avec la carrière
- Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nc.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Nc.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales.

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

ZONE
Nc

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

ZONE
Nc

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m²)	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°11 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ *Collecte des ordures ménagères*

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'hébergement touristique, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article Nc.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nc.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent s'implanter :

- En recul minimum de 10m depuis l'emprise des voies

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craonne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie

Article Nc.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 3m.

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

Non réglementé.

Article Nc.9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Nc.10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Nc.11 – Aspect extérieur

■ *Dispositions générales*

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments

ZONE
Nc

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 demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

■ *Adaptation au terrain*

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ *Aspect des constructions*

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions nouvelles et extensions doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (échelles, rythmes), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte environnant, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

■ *Dispositions particulières*

■ *Façades*

Matériaux et couleurs des façades :

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage, être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toute polychromie agressive est interdite. Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades des constructions existantes :

ZONE
Nc

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents.
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (ex : portes d'anciennes remises).

Le principe d'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction.

Façades des constructions nouvelles :

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

▪ Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage doivent être plus hautes que larges. Par exception, cette proportion pourra être inversée pour les ouvertures sans garde-corps d'un dernier étage de faible hauteur sous plafond.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

▪ Toitures

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdites.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve de couvrir moins de 30% de la superficie totale de la couverture.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ZONE
Nc

Toitures des autres constructions

L'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

▪ Clôtures

Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m, elles seront exclusivement constituées de grillage sans aucune partie maçonnée, autre qu'éventuellement un mur bahut dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,50 m.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage, dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excèdera pas 2 m ou à défaut d'un mur bahut, dont la hauteur visible n'excèdera pas 0,50 m, doublé d'un grillage.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs et paraboles en façade sur rue et visibles depuis l'espace public sont interdits.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article Nc.12 – Stationnement

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

Article Nc.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

ZONE
Nc

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ntp

ZONE
Ntp

« La zone **Ntp** est un secteur naturel correspondant aux secteurs liés au fonctionnement de l'Ecole des Travaux Publics Emile Pico. La zone Ntp est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). »

Les zones Ntp est en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI

R2 : Aléa fort, hors centre urbain

R1 : Aléa modéré, zone peu ou pas urbanisée

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

Les zones Ntp est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

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

Article Ntp.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Article Ntp.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Constructions liées au fonctionnement du centre de formation de Travaux Publics Emile Pico ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions ne devront pas excéder 200 m2 de surface de plancher pour toute l'unité foncière.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ntp.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

ZONE
Ntp

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

Aucun accès direct sur les axes principaux ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Ntp.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

ZONE
Ntp

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m²)	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°12 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

Article Ntp.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ntp.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- En recul minimal de 10 m de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craonne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie

Article Ntp.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 3m.

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

Non réglementé.

Article Ntp.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 m2 ???

Article Ntp.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 à l'égout de la toiture

Article Ntp.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

■ Adaptation au terrain

ZONE
Ntp

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions nouvelles et extensions doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (échelles, rythmes), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte environnant, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

■ Dispositions particulières

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage, être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toute polychromie agressive est interdite. Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents.
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (ex : portes d'anciennes remises).

ZONE
Ntp

Le principe d'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction.

Façades des constructions nouvelles :

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

▪ *Ouvertures*

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage doivent être plus hautes que larges. Par exception, cette proportion pourra être inversée pour les ouvertures sans garde-corps d'un dernier étage de faible hauteur sous plafond.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

▪ *Toitures*

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdites.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve de couvrir moins de 30% de la superficie totale de la couverture.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Toitures des autres constructions

L'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

▪ *Clôtures*

Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m, elles seront exclusivement constituées de grillage sans aucune partie maçonnée, autre qu'éventuellement un mur bahut dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,50 m.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

ZONE
Ntp

ZONE
Ntp

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage, dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excèdera pas 2 m ou à défaut d'un mur bahut, dont la hauteur visible n'excèdera pas 0,50 m, doublé d'un grillage.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs et paraboles devront avoir la meilleure insertion et intégration possible.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article Ntp.12 – Stationnement

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

Article Ntp.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

ZONE
Nt

*La zone **Nt** est un secteur naturel accueillant le site touristique du Vergon, ayant vocation à se maintenir et se développer dans la mesure où sa nature et sa localisation ne portent pas atteinte aux éléments naturels. La zone Nt est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). »*

La zone Nt est en tout ou partie concernée par :

le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

le risque inondation.

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

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

Article Nt.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Article Nt.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- Aménagements de terrains permettant l'installation de campings et de caravaning ;
- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, sans porter atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de centre équestre sans porter atteinte au caractère naturel de la zone dans la limite de 1700 m² d'emprise au sol nouvellement créé et 70 m² de surface de plancher nouvellement créé
- L'extension des bâtiments existants à condition qu'il soient nécessaires au fonctionnement de la salle de réception dans la limite de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée et 100 m² de surface de plancher nouvellement créé.
- La bâtisse existante pourra faire l'objet d'un changement de destination comme un centre de formation à condition qu'elle s'intègre dans un projet global en lien avec l'activité équestre.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ZONE
Nt

Article Nt.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Nt.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Lorsqu'il est possible, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

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

obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°13 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

ZONE
Nt

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

ZONE
Nt

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'hébergement touristique, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article Nt.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nt.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent s'implanter :

- en recul minimal de 10 m de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie.

Article Nt.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article Nt.9 – Emprise au sol

- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de centre équestre ne porter atteinte au caractère naturel de la zone dans la limite de 1700 m² d'emprise au sol nouvellement créé et 70 m² de surface de plancher nouvellement créé

- L'extension des bâtiments existants à condition qu'il soient nécessaires au fonctionnement de la salle de réception dans la limite de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée et 100 m² de surface de plancher nouvellement créé.

ZONE
Nt

Article Nt.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- . 6 m à l'égout pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité équestre
- . 3,5 m à l'égout pour les autres constructions.

Article Nt.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions nouvelles et extensions doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (échelles, rythmes), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte environnant, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

■ Dispositions particulières

■ Façades

Matériaux et couleurs des façades :

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage, être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toute polychromie agressive est interdite. Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents.
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (ex : portes d'anciennes remises).

Le principe d'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction.

Façades des constructions nouvelles :

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

■ Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les ouvertures d'étage doivent être plus hautes que larges. Par exception, cette proportion pourra être inversée pour les ouvertures sans garde-corps d'un dernier étage de faible hauteur sous plafond.

La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

■ Toitures

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdites.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

ZONE
N+

ZONE
Nt

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve de couvrir moins de 30% de la superficie totale de la couverture.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Toitures des autres constructions

L'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Toute autre toiture faisant l'objet d'un intérêt architectural doit être conservée.

▪ Clôtures

Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m, elles seront exclusivement constituées de grillage sans aucune partie maçonnée, autre qu'éventuellement un mur bahut dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,50 m.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage, dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excèdera pas 2 m ou à défaut d'un mur bahut, dont la hauteur visible n'excèdera pas 0,50 m, doublé d'un grillage.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs et paraboles en façade sur rue et visibles depuis l'espace public ou le Donjon sont interdits.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le Donjon sont interdits. Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article Nt.12 –Stationnement

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

Article Nt.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

ZONE
Nt

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

ZONE
NL

« La zone **NL** est un secteur à vocation de loisirs. ».

La zone NL est en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI

Be : Aléa exceptionnel

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

La zone NL est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

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

Article NL.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

Article NL.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Aménagements légers et installations démontables dédiés aux sports et aux loisirs, sans porter atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article NL.3 – Accès et voirie

■ Accès

ZONE NL

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article NL.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

ZONE NL

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°14 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

ZONE NL

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'hébergement touristique, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article NL.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NL.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent s'implanter :

- en recul figurant au plan ou à défaut un recul minimal de 10 m de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie.

Article NL.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 2m.

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

Non réglementé.

Article NL.9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article NL.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devront pas excéder 7m à l'égout.

Article NL.11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article NL.12 – Stationnement

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

Article NL.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

ZONE
NL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

ZONE
Nr

« La zone **Nr** est un secteur correspondant au site de requalification de l'ancienne décharge. »

La zone Nr est en tout ou partie concernée par le risque inondation.

→ Se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI Basse Vallée de la Durance.

La zone Nr est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

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

Article Nr.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Article Nr.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nr.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Nr.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

ZONE
Nr

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°15 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ *Collecte des ordures ménagères*

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'hébergement touristique, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article Nr.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nr.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- En recul minimal de 10 m de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;

ZONE
Nr

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie.

ZONE
Nr

Article Nr.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 3m.

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

Non réglementé.

Article Nr.9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Nr.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- . 3,5 m à l'égout pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- . 12 m à l'égout pour le ouvrages techniques, installations et constructions nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques.

Article Nr.11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article Nr.12 –Stationnement

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

Article Nr.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Npv

ZONE
Npv

« La zone **Npv** est un secteur réservé à l'exploitation des énergies renouvelables. Il s'agit d'une zone strictement réservée à l'implantation d'un projet de parcs photovoltaïques destiné à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire. »

La zone Npv est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

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

Article Npv.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Article Npv.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- les ouvrages techniques, installations et constructions nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Npv.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être

autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Npr.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à l'autorisation de l'autorité sanitaire.

■ Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être raccordées au réseau collectif de la STEP du domaine du Golf.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

ZONE
Npr

ZONE
Npr

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....
- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m²)	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°16 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

Article Npr.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Npr.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- En recul minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
-

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie.

ZONE
Npr

Article Npr.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 3m.

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

Non réglementé.

Article Npr.9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Npr.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devront pas excéder 12m au faîtage.

Article Npr.11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Aspect des constructions

ZONE
Npr

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Les capteurs solaires photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

■ Dispositions particulières

▪ Clôtures

Les clôtures devront être constituées d'un grillage sans soubassement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 3 mètres. Les clôtures devront être accompagnées d'un traitement végétal.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

Article Npr.12 – Stationnement

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

Article Npr.13 – Espaces libres et plantations

Des arbres de haute tige et un écran de verdure pourront être demandés pour les bâtiments fonctionnels.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ng

ZONE
Ng

« La zone **Ng** correspond au parcours de golf de la ZAC du Moulin de Vernègues. ».

La zone Ng est en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 9

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

Article Ng.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Article Ng.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Les installations légères et démontables liées à l'activité du golf

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ng.3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

■ Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Ng.4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ .Eaux – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme aux prescriptions du service d'incendie et de secours.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

■ Assainissement – Eaux usées

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

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement – Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3..

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m² en zone EP1 et EP2 et 400m² en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....

- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

- Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

ZONE
Ng

	<u>Zone EP1</u> Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP2</u> Zone urbaine amont Protection 20 ans Orifice de fuite Ø60	<u>Zone EP3</u> Zone semi-rurale Protection 10 ans Orifice de fuite Ø100
Surface nouvellement imperméabilisée (m²)			
de 0 à 150 m²	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m²	Rétention basée sur un ratio de 50 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 40 l/m² imperméabilisé	
de 400 à 1 000 m²			Rétention basée sur un ratio de 30 l/m² imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m²	Rétention basée sur un ratio de 100 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 80 l/m² imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de 60 l/m² imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m²	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°17 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'hébergement touristique, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article Ng.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ng.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les installations doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 m de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

- Les installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 50m de l'axe du canal EDF, de 10m de l'axe de Craponne et enfin de 4 m par rapports aux autres cours d'eaux et canaux (par rapport à la crête de la cunette).
- En cas de haie existante, les installations et clôtures doivent s'implanter à 4m à compter de l'axe de la haie.

Article Ng.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des installations est autorisée sur une limite séparative latérale ou avec un recul minimal de 2m.

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

Non réglementé.

Article Ng.9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ng.10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ng.11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article Ng.12 – Stationnement

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

Article Ng.13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

6.

Dispositions
générales du
Plan de
Prévention des
Risques
Inondation
Basse Vallée de
la Durançonne

DISPOSITIONS GENERALES / PORTEE DU REGLEMENT

Chapitre 1 Dispositions générales

■ Article 1 – Cadre réglementaire

« Les articles L. 562-1 à L. 562-9 du Code de l'Environnement fondent les Plans de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRi) de la basse vallée de la Durance, prescrits par arrêté préfectoral, sur chacune des communes riveraines situées entre Cadarache et le Rhône, et notamment par arrêté préfectoral n° 2011340-0019 du 6 décembre 2011 sur la commune de Mallemort.

Ces articles codifient les dispositions de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques naturels majeurs, elle-même modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier), relative au renforcement de la protection de l'environnement, puis par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Le titre V de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle 2, est venu modifier certaines dispositions applicables aux PPRN. Les articles R. 562-1 à R. 562-10 du Code de l'environnement précisent les modalités d'application de ces nouvelles dispositions.

Le PPRi détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour le risque naturel prévisible inondation.

En application des textes mentionnés ci-dessus le présent règlement fixe les dispositions applicables :

- aux biens et activités existants,
- à l'implantation de toute construction et installation,
- à l'exécution de tous travaux,
- à l'exercice de toute activité.

Le PPRi s'applique sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur, notamment la Loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques, les Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, de la Construction et de l'Habitation, Forestier, Rural et le Code général des Collectivités Territoriales.

Conformément à l'article R. 562-6 du code de l'environnement, les documents relatifs aux prescriptions rendues ainsi opposables dans la commune de Mallemort seront tenus à la disposition du public en préfecture et en mairie.

■ Article 2 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Mallemort.

■ Article 3 – Modalités de prise en compte du risque inondation

La cartographie et les dispositions réglementaires des PPRi de la basse vallée de la Durance sont définies notamment en application des articles L. 562-1 à L. 562-9 et R.562-1 à R.562-12 du Code de l'environnement.

Elles sont également conformes aux dispositions définies dans le guide méthodologique « Doctrine commune d'élaboration des plans de prévention des risques d'inondation du fleuve Rhône et de ses affluents à crue lente » (Doctrine Rhône) approuvé en juillet 2006 par la Commission Administrative du bassin Rhône / Méditerranée.

- les enjeux du territoire, différenciés selon le mode d'occupation du sol, et parmi lesquels on distingue :
- les espaces urbanisés au sein desquels on trouve :
 - les centres urbains (CU) qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services,
 - les autres zones urbanisées (AZU), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti,
 - les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) comme les zones naturelles, les terres agricoles, les espaces verts, les terrains de sport...;

Il est à noter que la caractérisation de l'aléa tient compte du risque de défaillance, par rupture ou surverse, des ouvrages de protection (digues et épis) et de tous les remblais linéaires (routes, autoroutes, voies ferrées, canaux...) qui font obstacle à l'écoulement en cas de crue.

Il s'agit d'apprécier le niveau de sécurité apporté par chaque ouvrage afin de juger du degré d'exposition, et donc de la vulnérabilité, des espaces qu'il protège.

Ponctuellement, le zonage peut également traduire une dynamique hydraulique localisée particulière, comme par exemple :

- les axes d'écoulement préférentiels des crues,
- les secteurs d'accélération des écoulements...

Le croisement de ces variables permet de déterminer le zonage réglementaire selon le tableau suivant :

		CRUE DE REFERENCE		CRUE EXCEPTIONNELLE
ENJEUX	ALEAS	Fort	Modéré	Exceptionnel
		B2	B1	BE
Centres urbains		B2	B1	BE
Autres zones urbanisées		R2	B1	BE
Zones peu ou pas urbanisées		R2	R1	BE
Bande de sécurité		RH	RH	RH

Tableau de définition du zonage réglementaire

La zone rouge hachurée (RH) correspond aux secteurs situés à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, certains canaux structurants) pour lesquels, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.

La zone rouge (R2) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort du fait des hauteurs de submersion ou des vitesses d'écoulement, dans les zones urbanisées ou non, à l'exclusion des centres urbains.

La zone orange (R1) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les zones peu ou pas urbanisées.

La zone bleu foncé (B2) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les centres urbains.

La zone bleu (B1) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les centres urbains et les autres zones urbanisées.

La zone violet (BE) correspond aux zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe de la crue exceptionnelle, sans distinction de l'intensité de l'aléa.

Cas particulier de l'impluvium local : Le PPRi de la basse vallée de la Durance ne traite pas des effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales, notamment en zone urbaine, du fait de la concentration de l'habitat et de l'imperméabilisation des sols.

■ Article 6 – Définition des cotes de référence

La cote de référence est la cote maximale atteinte par la ligne d'eau, au cours d'une crue.

Pour les zones RH, R2, R1, B2 et B1, en un lieu donné, la cote de référence est précisée sur la pièce 3 du présent dossier intitulée « -3- Zonage réglementaire et cotes de référence ».

Elle correspond à la cote fournie par la modélisation hydraulique et elle est exprimée en mètre rattaché au nivellement général de la France (en m NGF).

En zone RH, lorsqu'aucune cote n'est précisée sur le plan, la cote de référence est fixée forfaitairement à 1m au-dessus de la cote du terrain naturel.

Pour la zone BE, la cote de référence est fixée à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel

Chapitre 2 Effets du Plan de Prévention des Risques

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L.562-4 du CE). A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou au Plan d'Occupation des sols (POS), conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

La nature et les conditions d'exécution des mesures et techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Dans tout le périmètre du PPRi, les conditions spéciales ci-après s'imposent en sus des règles définies au Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et le zonage réglementaire s'imposent à toute personne publique ou privée même lorsqu'il existe un document d'urbanisme.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans le périmètre inondable défini par le PPR devra être accompagnée des éléments d'information permettant d'apprécier la conformité du projet aux règles instituées par le règlement du PPR.

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. ». Dans le cadre du présent PPRi, il s'agit du Nivellement Général de la France (NGF), système altimétrique dans lequel doivent être affichées la cote du terrain naturel (TN), la cote de référence et la cote des différents niveaux de planchers bâtis.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation d'un projet est requise au titre du présent règlement, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

Cette étude est à la charge du maître d'ouvrage et doit être réalisée et signée par un bureau d'étude, un organisme ou un expert compétent.

Les maîtres d'ouvrages ont l'obligation de respecter les mesures préconisées par ces études.

Dans le cadre du présent PPRi, les études préalables soumises aux dispositions de l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- le diagnostic de vulnérabilité / Auto-diagnostic.

Dans tous les autres cas, il relève de la responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage de prendre en compte les dispositions du PPRI pour protéger les personnes et les biens de la crue.

En ce qui concerne les ouvrages existants :

La date de référence pour les « constructions existantes » visées dans le corps de règles des six zones est celle de l'approbation du présent PPRI.

Les biens et activités existants, régulièrement construits ou exercés antérieurement à la publication du PPRI continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

En application de l'article R.562-5 du Code de l'Environnement, les mesures de prévention prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à la publication de ce plan ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10% de la valeur vénale ou estimée des biens à la date d'approbation du présent PPRI.

Le respect des dispositions du PPRI, notamment celles définies au Titre 7, conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel.

Le non-respect des dispositions du PPRI est puni des peines prévues à l'article L.562-5 du code de l'environnement.

Est désigné par « projet nouveau » tout aménagement, ouvrage, installation, exploitation ou construction nouvelle. Ceci inclut les projets d'intervention sur l'existant tels que les changements de destination, les extensions et les reconstructions, qu'ils soient soumis ou non à la nécessité d'une déclaration préalable ou de l'obtention d'un permis de construire.

De manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site-même du projet et sur les sites environnants.

Pour cela, les projets seront conçus, réalisés et exploités de manière à :

- **assurer une transparence hydraulique optimale,**
- **limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux),**
- **présenter une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence. »**

7

Eléments préservés au titre de l'article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme

■ Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

■ Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme

« 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 :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application l'article L. 151-23, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

▪ *Éléments paysagers*

Eléments à protéger	Références cadastrales	Plan de zonage
Chênes	C 1594 (mitoyenne C502)	6
Chêne de l'école Frédéric Mistral	C1500-1581	7
Chêne Pont de la Tour	Entre les parcelles C5432 et 696	8
Marronniers de l'esplanade de la mairie	G1148-1149-1150	9
Alignements d'arbres le long du chemin de Salon	E507-506 à E58 et parcelles E458-457	10
Alignements d'arbres limites parcellaires	E458-457	11
Alignement platanes Domaine du Vergon	C487-486	12
Alignement d'arbres du Pont de la Tour de part et d'autre du canal	C2077 à C2083, C 3241 à C745	13
Alignements d'arbres	E233 à E1911 et G723 et 1424	14
Alignements d'arbres cours Victor Hugo	G179 à 189 et G1148 à 988	15
Alignement d'arbres Pl Raoul Coustet	Domaine Public	16
Alignement d'arbres Frères Roqueplan	E1678 à E1134	17
Arbres Frères Roqueplan	G 470 et 1298	18
Arbres rue Joliot Curie	G 231	19
Arbre Jujubier	G1277	20

■ *Éléments de patrimoine bâti*

Plan de zonage	Éléments à protéger	Références cadastrales	Règlement au titre du R421-28 du CU	
1	Chapelle Notre-Dame	C1392		La réhabilitation de cette chapelle du XIII ^e siècle permettrait de lui rendre son élégance passée. Sa rénovation pourrait être envisagée afin de valoriser le patrimoine.
2	Bâtisse Chatelan	C2786		Cette magnifique bâtisse située en zone agricole de la commune de Mallemort, offre à ce village un atout architectural important à protéger.
3	Château Pont-Royal	D204		Cette authentique propriété familiale du XVII ^e siècle, présente pour la commune un enjeu patrimonial considérable à conserver. Celui-ci nécessiterait d'être revalorisé par des travaux de ravalement de façade.
4	Domaine du Vergon	C487	Cet ancien grand domaine agricole a été restauré et présente un aspect architectural important qui doit être préservé.	
5	Moulin de Vernègues	C5728	Ce magnifique moulin du XIII ^e siècle, devenu aujourd'hui un hôtel, se situe dans un parc verdoyant de sept hectares, du Domaine de Pont-Royal. Il présente des caractéristiques architecturales (volumes, matériaux, ordonnancement des ouvertures...) qui doivent être maintenues.	

6	Ancien presbytère	G639	Cet ancien presbytère avec sa tourelle constitue un point d'accroche de la vue depuis le bas du village. Ce bâtiment mérite de figurer parmi les éléments architecturaux à conserver.	
7	Villa de la Rue Armenico	G518	Située dans le village ancien, en bordure de voie publique et aux abords du donjon, la protection et la rénovation de cette superbe bâtisse permettrait à la rue Armenico de retrouver son aspect d'autrefois.	