Département des **Alpes de Haute Provence**

Commune d'**ORAISON**

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

5 – Règlement

Signature et cachet de la Mairie :

Aix en Provence - Arras - Bordeaux - Brest - Brive - Louviers - Lyon - Montpellier - Nancy - Nantes - Paris - Toulouse
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

© copyright Paris 2007 G2C ingénierie

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES....2

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)....9

CHAPITRE 1 – ZONE Ua....10

CHAPITRE 2 – ZONE Ub....17

CHAPITRE 3 – ZONE Uc....23

CHAPITRE 4 – ZONE Ud....30

CHAPITRE 5 – ZONE Ue....37

CHAPITRE 6 – ZONE Ut....42

CHAPITRE 7 – ZONE Ux....48

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)....54

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU....55

CHAPITRE 2 – ZONE 2AU....64

IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)....67

CHAPITRE UNIQUE – ZONE A....68

V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)....75

CHAPITRE UNIQUE – ZONE N....76

DEFINITIONS....82

ANNEXES....84

TITRE I - Dispositions générales

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 d'ORAISON.

2 – Division du territoire en zones

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

A - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone Ua : Cœur du centre-ville et hameaux d'Oraison
- Zone Ub : Premières extensions urbaines du cœur du centre-ville d'Oraison
- Zone Uc : Extensions de type pavillonnaire organisées
- Zone Ud : Extensions de type pavillonnaire périphériques et non organisées
- Zone Ue : Secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif
- Zone Ut : Secteurs à vocation touristique
- Zone Ux : Secteurs à vocation d'activités économiques

B - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone 1AU : secteurs destinés à recevoir une urbanisation future et à réaliser sous la forme d'opérations d'ensemble
- Zone 2AU : secteur à urbaniser à plus long terme, après modification/révision du PLU

C - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone A : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

D - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- Zone N : 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

3 – Travaux sur des constructions existantes et reconstruction après sinistre

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

Lorsque les dispositions du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'une construction régulièrement édifiée et détruite ou démolie depuis moins de 10 ans, cette reconstruction pourra être admise à l'identique.

4 – Dispositions applicables en zone de risque Inondation et Séisme

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) **Séisme et Inondation** approuvé le 28 octobre 1999 s'applique au territoire d'Oraison (*cf. pièce n°7 du PLU*).

Les zones soumises au risque Inondation (zones Bleu et Rouge) sont reportées à titre indicatif au plan de zonage PLU. Les plans du PPRN et les dispositions réglementaires associées sont présentés en pièce n°7 du PLU.

5 – Aléa Feu de Forêt

Arrêté préfectoral n°2007-1697 (modifié par l'arrêté n°2011-202) **– l'obligation de débroussaillement** et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes (article L.134-6 du Code Forestier) :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

6° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.

Les travaux mentionnés à l'article L. 134-6 sont à la charge :

1° Dans les cas mentionnés aux 1° et 2° de cet article, du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature, pour la protection desquels la servitude est établie ;

2° Dans les cas mentionnés aux 3° à 6° de cet article, du propriétaire du terrain.

Les zones d'applications des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) sur la commune d'Oraison sont identifiées en annexe 1 du présent règlement.

6 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et notamment :

- Sauf stipulations contraires, pourront être autorisées, même s'ils ne respectent pas les dispositions du corps de règles qui leur sont applicables, la restauration et l'aménagement, sans changement de destination, de tous les bâtiments existants dont la création serait interdite par les articles 1 et 2 de la zone à laquelle ils appartiennent.
- Des adaptations aux règles de hauteur peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles, de services publics ou d'intérêt collectif.

7 – Définition de l'emprise au sol maximale des constructions (articles 9 du présent règlement)

L'emprise au sol des constructions correspond :

- à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- rapportée à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

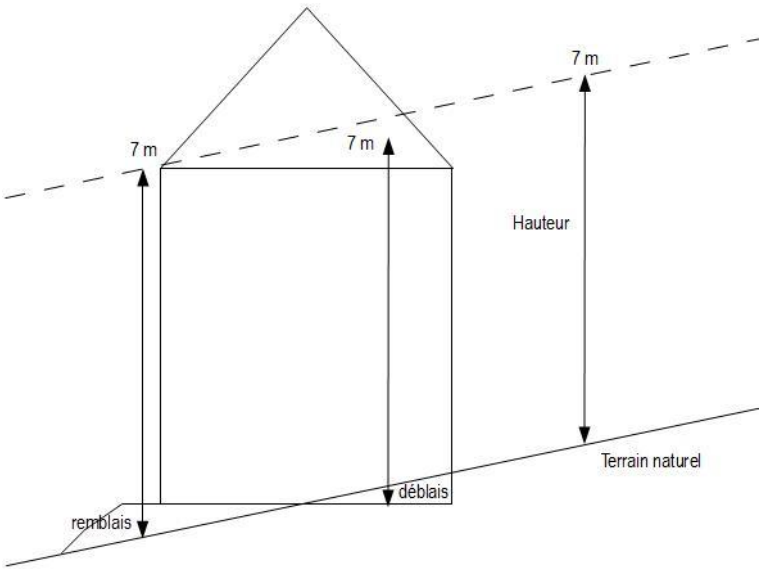
Le bassin des piscines et les annexes sont constitutifs d'emprise au sol. Les terrasses ne présentant ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

8 – Définition de la hauteur maximale des constructions (articles 10 du présent règlement)

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée à partir du sol naturel initial de l'unité foncière - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement, et après les éventuels travaux d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (antennes, paratonnerres, souches de ventilation…).

Cas particulier – zone inondable : en cas de surélévation par rapport au sol imposée en application des dispositions du PPRI, la hauteur maximale fixée au sein du présent règlement s'applique à compter de cette surélévation (au lieu du sol naturel).

Calcul des hauteurs (exemple)



9 - Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre du Code de l'Urbanisme

Les éléments inventoriés au plan de zonage sont listés en annexe du rapport de présentation.

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un ensemble du patrimoine bâti ou paysager, identifié en application du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

Autour des cabanons identifiés pour la préservation des espèces (chauve-souris, oiseaux), un périmètre de 20 mètres inconstructible autour de la construction doit être respecté. Les éclairages et notamment publiques ne devront pas être des éclairages directs vers les cabanons pouvant abriter ces espèces.

10 - Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable (…) sauf s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code. »

11 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

- L'A51 est identifiée comme voie bruyantes par l'arrêté préfectoral n°99-2187. Les secteurs affectés par le bruit associés s'établissement sur 250 m de part et d'autre de la voie (à partir de l'alignement de celle-ci).
- La D4 est identifiée comme voie bruyantes par l'arrêté préfectoral n°2016-071-032 – du PR 70795 au PR 73077. Les secteurs affectés par le bruit associés s'établissement sur 100 m de part et d'autre de la voie (à partir de l'alignement de celle-ci), catégorie 3.
- La D4b est identifiée comme voie bruyantes par l'arrêté préfectoral n°2016-071-032 – du PR 0000 au PR 1140. Les secteurs affectés par le bruit associés s'établissement sur 100 m de part et d'autre de la voie (à partir de l'alignement de celle-ci), catégorie 3.

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

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

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

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

12 – Plans d'alignement

Les voies concernées par un plan d'alignement sont identifiées au plan de zonage du PLU et les plans d'alignement associés sont annexés au PLU (*annexe 7.4*) en tant que servitude d'utilité publique. Les futures constructions dans les zones concernées doivent respecter ces plans d'alignement.

13 – Préservation des cours d'eau, fossés et ravins

Dans l'ensemble des zones du PLU, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport au point haut des berges des cours d'eau, ainsi que par rapport à l'axe des fossés et ravins, indiqués en zone rouge dans le plan du PPRI.

14 – Assainissement pluvial

Autant que possible, les solutions alternatives au déversement dans le réseau pluvial doivent être envisagées. Pour cela, toute opération d'urbanisation nouvelle doit prendre en compte les prescriptions suivantes :

Techniques alternatives à l'assainissement pluvial en fonction de l'échelle du projet :

A l'échelle de la construction : citernes, bacs récupérateurs, toitures terrasses, bassins d'agrément.

A l'échelle de la parcelle : infiltration des eaux de pluie dans le sol, bassins enterrés ou aériens.

A l'échelle d'un lotissement : bassins enterrés ou aériens, chaussées drainantes, fossés, noues, tranchées filtrantes.

Dispositifs de collecte :

Le choix du type de réseau (fossé, conduite, noue) sera laissé à l'appréciation du maitre d'ouvrage au cas par cas. Il sera tout de même préféré les fossés aériens ou noues drainantes.

Les systèmes de collecte devront être dimensionnés selon la norme en vigueur (Norme NF EN 752.-2).

La section des ouvrages devra être cohérente avec les sections des éléments amont et aval afin d'assurer une continuité hydraulique.

Les écoulements de surface, après saturation du réseau de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (au delà de la préconisation indiqué dans la norme précitée) devront être dirigés de manière à rejoindre les dispositifs de stockage existants et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Ouvrages de stockage des eaux pluviales :

Les dispositifs de stockages seront dimensionnés afin de stocker un volume minimal de 80l/m² nouvellement imperméabilisé (soit l'équivalent d'une pluie décennale de 2 h) et seront équipé d'un pertuis de fond limitant le débit de fuite au débit de rejet en l'état avant projet.

Le bassin sera positionné au point bas du réseau pluvial afin d'assurer une collecte optimisé des écoulements pluviaux.

Chaque dispositif sera équipé d'une surverse de sécurité calibrée pour permettre le transit du débit généré par une pluie centennale ou le plus fort événement pluvieux connu si supérieur.

Les dispositifs et ouvrages de collecte doivent éviter la dégradation dans les milieux d'intérêt écologique et ne doivent pas engendrer la dégradation des la qualité des eaux superficielles et souterraines.

(Cf. annexe 8.1.4 Zonage pluvial)

15 – Réseaux de l'ASA des canaux d'Oraison et des Pourcelles

Les constructions et installations admises au sein du présent règlement doivent prendre en compte et respecter les réseaux de l'ASA des canaux d'Oraison et des Pourcelles. La localisation de ces réseaux, ainsi que les servitudes qui leur sont liées sont présentées en annexe 8.2.5 du PLU.

16 – Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité

Dans l'ensemble des zones du PLU, sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés. Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par les spécificités techniques de ces constructions et installations (règles de hauteur, d'implantation, d'aspect extérieur des constructions…).

17 – Réseau départemental

La commune d'Oraison est desservie par 4 routes départementales : la RD4, la RD4b, la RD12 et la RD 907.
Pour toute création de nouveaux accès sur le réseau départemental de liaison et de desserte, une permission de voirie devra être sollicitée auprès du gestionnaire.

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

18 – Périmètres de protections des puits de captage de l'Hippodrome et de Saint Pancrace

La commune d'Oraison dispose de deux captages d'alimentation en eau potable : le puits de l'Hippodrome et le puits de Saint Pancrace. Les documents relatifs à ces captages sont présentés dans les annexes sanitaires (pièce 8 du PLU) et dans les servitudes d'utilité publiques (pièce 7 du PLU).

Les deux captages sont concernés par 3 périmètres de protection : le périmètre immédiat, le périmètre rapproché et le périmètre éloigné. Ces périmètres sont reportés à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

Dans les périmètres de protection rapprochés, les prescriptions à respecter sont les suivantes :

- Doivent être vérifiées, les conditions d'assainissement et en particulier de raccordement, de rejets, de dépôts, d'épandages déjà autorisés pour toutes constructions dans ce secteur ;
- Un cahier des charges doit être établi pour toute nouvelle construction privilégiant le raccordement au réseau communal d'eaux usées et cadrant tout stockage d'hydrocarbures pour le chauffage avec un système de cuve hors sol équipée de bac de rétention visitable et d'un volume suffisant pour stocker la quantité de produit en cas de fuite sur une cuve pleine ;
- Doivent être vérifiées, les conditions de fonctionnement de toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles en place, et en particulier les conditions de raccordement avec prétraitement des eaux usées sur le réseau communal avec carnet de suivi d'entretien des dispositifs de prétraitement. De même pour le stockage de tout produit polluant ou dangereux (hydrocarbures, produits chimiques, produits spécifiques pour certaines activités -.), il est nécessaire de prévoir des cuves hors sol équipées de bac de rétention visitable et d'un volume suffisant pour stocker la quantité de produit en cas de fuite sur une cuve pleine ;
- Est à éviter, l'installation de nouvelles activités polluantes dans les limites du périmètre de protection rapproché (dépôts d'ordures ménagères, puits d'infiltration des eaux usées, épandages d'effluents, de lisiers et de fientes, le pacage et le stationnement dans les étables et bergeries des animaux, les campings . . .) ;

- Est interdit, tout fait susceptible de modifier les écoulements naturels de la nappe phréatique (forages, exploitations de matériaux, ouvrages souterrains…) ou de favoriser les infiltrations rapide (excavations, déboisements, mise à nu prolongées des sols…) ;
- Doit être géré tout fait susceptible d'engager des pollutions diffuses affectant la qualité des eaux de la nappe exploitée (épandage de fertilisants, de produits phytosanitaires) ;
- Le risque de lessivage des dépôts de toute nature (dépôts agricoles, ensilage, tas de fumier…) doit être prévenu ;
- Le risque de lessivage d'installations diverses (routes, parkings, zones industrielles et commerciales, aires de manutention -.) doit être prévenu, en particulier, la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en amont de tout projet de création, en privilégiant l'évacuation vers le milieu hydraulique superficiel et en tout état de cause en dehors de tout périmètre de protection ;
- Est interdit, toute création ou extension de cimetière.

Dans les périmètres de protection éloignés, les prescriptions à respecter sont les suivantes :

- Est interdit, tout épandage de lisiers et de fientes.

Le captage de l'Hippodrome fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 13 février 2012 pour la mise en œuvre d'un programme d'actions pour la protection de l'aire d'alimentation du captage. Ce programme d'actions établit une charte d'engagement à respecter (cf. pièce 8.1 annexes sanitaires du PLU).

II – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Zone Ua

La **zone Ua** correspond au cœur du centre-ville d'Oraison. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, par une densité importante et par des constructions généralement implantées en ordre continu le long des voies.

La zone Ua comprend le **sous-secteur Uah**, correspondant aux cœurs des hameaux des Buissonnades, de Tuilière, de Saint-Pancrace et des Coues.

La zone Ua comprend le **sous-secteur Ua1**, correspondant à un secteur de restructuration urbaine en entrée Nord du centre ville – secteur La Croix.

La zone Ua comprend également le **sous-secteur Ua2**, correspondant à un secteur à préserver autour de l'église.

La zone Ua est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone Ua est en partie concernée par l'**inventaire des éléments du paysage à préserver** - *cf. dispositions générales paragraphe 9.*

La zone Ua est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement*.

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

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de campings ou de caravaning, ainsi que la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

Sont également interdits les changements de destination dès lors qu'ils affectent la destination commerciale des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles côté rue.

<u>Dans les secteurs soumis au risque Inondation</u> - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus dans l'ensemble de la zone, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher, 30% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux.

De plus, dans le sous-secteur Ua1 :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'article Ua2 et sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le sous-secteur,
- de l'affectation d'un minimum de 30% des futurs programmes de logements à des logements sociaux.

Sont toutefois admises :

- les constructions destinées au commerce dans la limite de la surface de plancher existante à la date l'approbation du PLU. Toute extension de commerces existants ne devra pas porter la surface de plancher totale à plus de 500m².

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès direct sur la RD907 est interdit.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

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

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ua1 :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur Ua1 :

Les constructions le long de l'avenue François Aymes doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions le long de l'avenue Francis Richard doivent s'implanter avec un recul obligatoire aux voies existantes, à modifier ou à créer, défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ua1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à celles-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur Ua1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ua1 :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur Ua1 :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uah :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une construction entre deux bâtiments existants, la hauteur totale du bâtiment ne peut dépasser celle au faîtage du bâtiment voisin le plus haut.

Dans le sous-secteur Uah :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une construction entre deux bâtiments existants, la hauteur totale du bâtiment ne peut dépasser celle au faîtage du bâtiment voisin le plus haut.

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve que leur emprise n'excède pas 30% de celle de la toiture.

Dans le secteur Ua et le sous-secteur Ua1 uniquement :

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

De plus dans le sous-secteur Ua1 : il est possible de réaliser des toitures-terrasses sans limite d'emprise.

De plus dans le sous-secteur Ua2 : les panneaux solaires sont interdits.

Couleur

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ua 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ua1 :

Les dispositions ci-dessus concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas la réduction des places de stationnement existantes avant l'aménagement.
- en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- en cas de création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le sous-secteur Ua1 :

Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé Etat.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.

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

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Chapitre 2 – Zone Ub

La **zone Ub** correspond aux premières extensions urbaines du cœur du centre-ville d'Oraison. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, par une densité importante et par des constructions généralement implantées en ordre continu. Il convient de favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles au sein de la zone.

La zone Ub est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone Ub est en partie concerné par des **Plans d'alignement** - *cf. dispositions générales paragraphe 12 et pièce n° 7.4 du PLU.*

La zone Ub est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

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

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de campings ou de caravaning, ainsi que la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

Sont également interdits les changements de destination dès lors qu'ils affectent la destination commerciale des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles côté rue.

<u>Dans les secteurs soumis au risque Inondation</u> - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une

occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus dans l'ensemble de la zone, toute opération créant un programme de 12 logements, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², doit comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements qui doivent être affectés à des logements sociaux.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les nouveaux accès créés sur la RD4 doivent être regroupés avec les accès existants.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale :

- de 5 m de chaussée et de 6 m de plate forme pour la desserte jusqu'à 3 lots et/ou jusqu'à 300 m² de surface de plancher
- de 5 m de chaussée et de 6.5 m de plate forme– dont 1,4 m d'aménagements (cheminement piéton, aménagements paysagers…) pour la desserte de plus de 3 lots et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

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

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

<u>Adaptation au terrain</u>

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.

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve que leur emprise n'excède pas 30% de celle de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris de jardins dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ub 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

Les dispositions ci-dessus concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.

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

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créées doit être planté.

Chapitre 3 – Zone Uc

La **zone Uc** correspond aux extensions de type pavillonnaire organisées (lotissements notamment) qui se sont développées autour du cœur du centre-ville d'Oraison.

La zone Uc comprend le **sous-secteur Uc1**, correspondant à des installations à caractère social existantes (maison de retraite) en bordure du Rancure.

La zone Uc comprend le **sous-secteur Uc2,** correspondant à une zone dont l'urbanisation est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Grande Bastide.

La zone Uc comprend le **sous-secteur Ucr,** correspondant à un secteur construit dans la vallée du Rancure et touché par la zone rouge du PPRN.

La zone Uc est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone Uc est en partie concerné par des **Plans d'alignement** - *cf. dispositions générales paragraphe 12 et pièce n° 7.4 du PLU.*

La zone Uc est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

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

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uc1 sont interdites :

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de campings ou de caravaning, ainsi que la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

Dans le sous-secteur Uc1 sont interdites :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Uc 2.

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uc1 sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus dans l'ensemble de la zone, toute opération créant un programme de 12 logements, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², doit comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements qui doivent être affectés à des logements sociaux.

De plus dans le sous-secteur Uc2 :

Sont admises les constructions et installations non mentionnées à l'art. Uc1 sous réserve :

- sous réserve de la réalisation d'une seule opération d'ensemble,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur la zone,
- de l'affectation d'un minimum de 30% des futurs programmes de logements à des logements sociaux.

Dans le sous-secteur Uc1 sont admises sous réserve du respect des dispositions des articles Uc 3 à 14 du présent règlement :

- les constructions et installations d'intérêt collectif à caractère social, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de tout nouvel accès sur la D4, la D4b et la D12 est interdite. Les accès devront être regroupés avec les accès existants.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale :

- de 5 m de chaussée et de 6 m de plate forme pour la desserte jusqu'à 3 lots et/ou jusqu'à 300 m² de surface de plancher
- de 5 m de chaussée et de 6.5 m de plate forme– dont 1,4 m d'aménagements (cheminement piéton, aménagements paysagers…) pour la desserte de plus de 3 lots et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

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

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

<u>De plus, dans le sous-secteur Uc1 :</u>

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

Dans la zone Uc hormis le sous-secteur Uc1:

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous secteur Uc1 :

Non règlementé

ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uc1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

Dans le sous-secteur Uc1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris de jardins dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Uc 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

- autres constructions : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

Les dispositions ci-dessus concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.

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

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

Un minimum de 20% de la surface des terrains doit être maintenu en espaces de pleine terre.

En cas de réalisation d'une opération d'ensemble, celle-ci doit comporter un espace vert commun représentant au minimum 10% de l'unité foncière de l'opération.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créées doit être planté.

Chapitre 4 – Zone Ud

La **zone Ud** correspond aux extensions de type pavillonnaire périphériques et non organisées qui se sont développées en limite du centre-ville d'Oraison, autour de l'un des cœurs de hameaux des Buissonnades, autour du cœur du hameau de Saint-Pancrace, ainsi qu'au sein de la vallée de l'Asse. La zone Ud est caractérisée par une urbanisation linéaire, en lisière avec des espaces agricoles et naturels.

La zone Ud est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone Ud est en partie concerné par l'**inventaire des éléments du paysage à préserver** - *cf. dispositions générales paragraphe 9.*

La zone Ud est en partie concerné par des **Plans d'alignement** - *cf. dispositions générales paragraphe 12 et pièce n° 7.4 du PLU.*

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

ARTICLE Ud 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de campings ou de caravaning, ainsi que la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ud 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ud 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de tout nouvel accès sur la RD 907 est interdite. Les accès devront être regroupés avec les accès existants.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale :

- de 5 m de chaussée et de 6 m de plate forme pour la desserte jusqu'à 3 lots et/ou jusqu'à 300 m² de surface de plancher
- de 5 m de chaussée et de 6.5 m de plate forme– dont 1,4 m d'aménagements (cheminement piéton, aménagements paysagers…) pour la desserte de plus de 3 lots et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Ud 4 – Desserte par les réseaux

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

2 – Assainissement – Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Ud 5 – Caractéristiques des terrains

La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) réglementaire, charge au service de l'assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

ARTICLE Ud 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la D907. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 8 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.
- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ud 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ud 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ud 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

ARTICLE Ud 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris de jardins dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ud 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

Les dispositions ci-dessus concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.

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

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ud 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

Un minimum de 40% de la surface des terrains doit être maintenu en espaces de pleine terre.

En cas de réalisation d'une opération d'ensemble, celle-ci doit comporter un espace vert commun représentant au minimum 10% de l'unité foncière de l'opération.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créées doit être planté.

Chapitre 5 – Zone Ue

La **zone Ue** correspond aux secteurs à vocation d'équipements, publics ou privés, d'intérêt collectif : secteurs des tennis et de l'Hippodrome, respectivement en limite Nord et en limite Ouest de la zone urbanisée d'Oraison.

La zone Ue est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone Ue est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 8.2.5 du PLU*.

La zone Ue est en partie concernée par les **périmètres de protection** du puits de l'hippodrome – *cf. dispositions générales paragraphe 18, pièce n°7 du PLU et annexe 8.1.5 du PLU.*

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

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Ue 2, y compris l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve du respect des dispositions des articles Ue 3 à 14 du présent règlement :

- les constructions et installations d'intérêt collectif à vocation principale de sports/loisirs, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement ou à leur surveillance (bureaux, équipement, logement de fonction nécessaire pour assurer la direction, la gestion et le gardiennage des installations)
- les aménagements et travaux de rénovation des constructions à destination d'habitation
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de tout nouvel accès sur la RD 4b est interdite. Les accès devront être regroupés avec les accès existants.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale de 5 m de chaussée et de 6.5 m de plate forme– dont 1,4 m d'aménagements (cheminement piéton, aménagements paysagers…) pour la desserte de plus de 3 lots et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

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

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des

eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimum de l'axe de la D4b de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2.5 m

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ue 12 –Stationnement

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Par ailleurs un espace de stationnement des vélos doit être prévu ; le nombre de places de stationnements étant estimé en fonction de l'importance et de la vocation des équipements.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créées doit être planté.

Chapitre 6 – Zone Ut

La **zone Ut** correspond aux secteurs à vocation touristique (structures touristiques : campings, gîtes, chambre d'hôtes, hôtel...).

La zone Ut comprend :

- le **sous-secteur Ut1**, correspondant au camping existant au niveau du secteur des Ferrages
- le **sous-secteur Ut2**, correspondant au secteur à vocation touristique en limite Ouest de la zone urbanisée d'Oraison, au niveau du secteur Plan Fourmigié.

La zone Ut est en partie concerné par l'**inventaire des éléments du paysage à préserver** - *cf. dispositions générales paragraphe 9.*

La zone Ut est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

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

ARTICLE Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut 2, y compris l'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE Ut 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur Ut1 sont admises sous réserve du respect des dispositions des articles Ut 3 à 14 du présent règlement :

- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, (dont le logement de fonction nécessaire pour assurer la direction, la gestion et le gardiennage des installations)
- les activités commerciales liées au fonctionnement d'un terrain de camping/caravaning, dans l'enceinte de celui-ci (snack, location de matériel, vente de produits régionaux…)
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur.

Dans le sous-secteur Ut2 sont admises sous réserve du respect des dispositions des articles Ut 3 à 14 du présent règlement :

- le changement de destination des constructions existantes à destination :
  - d'habitation (gîtes, chambres d'hôtes…)
  - d'hébergement hôtelier
  - d'équipements d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs/culture
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- les annexes et les piscines liées aux constructions existantes ou aux changements de destination autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ut 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 6 m et une largeur minimale d'emprise de 8 m – dont 1,4 m de bande verte (cheminement piéton, aménagements paysagers…)

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Ut 4 – Desserte par les réseaux

1 – 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Ut 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ut 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement.

- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D4 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ut 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ut 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ut 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

Dans le cas d'une extension d'une construction existante dont la hauteur dépasse le seuil fixé ci-dessus, l'extension est autorisée dans la limite de la hauteur actuelle de la construction.

ARTICLE Ut 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

<u>Adaptation au terrain</u>

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.

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

ARTICLE Ut 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

Par ailleurs un espace de stationnement des vélos doit être prévu ; le nombre de places de stationnements étant estimé en fonction de l'importance et de la vocation de chaque type de constructions et installations.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ut 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Chapitre 7 – Zone Ux

La **zone Ux** correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

Elle comprend le **sous secteur Ux** 1 : secteur économique existant en entrée de ville Ouest (au sud de la D4b),

Elle comprend le **sous secteur Ux 2** : zone artisanale des Bouillouettes (au sud-ouest du centre-ville d'Oraison), usine hydroélectrique (au nord-est du centre-ville d'Oraison).et secteur autour de l'entreprise Perlamande (au sud du centre-ville d'Oraison).

La zone Ux est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone Ux est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

La zone Ux est en partie concernée par les **périmètres de protection** du puits de l'hippodrome – *cf. dispositions générales paragraphe 18, pièce n°7 du PLU et annexe 8.1.5 du PLU.*

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

ARTICLE Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux 2.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de campings ou de caravaning, ainsi que la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux2

<u>Dans les secteurs soumis au risque Inondation</u> - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ux 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- le logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance d'une activité existante ou autorisée dans la zone, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve :
    - que sa surface n'excède pas 75 m² de surface de plancher et que la surface du logement soit inférieure à la surface du local réservé à l'activité
    - qu'il soit intégré au volume de la construction à usage d'activité à laquelle il se rapporte
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
    - qu'elles correspondent à des activités compatibles avec la vocation de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus, dans le sous secteur Ux1 :

- Les constructions destinées au commerce sous réserve de la création d'une surface de plancher inférieure à 100 m².
- Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ux1 sont autorisées sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant la zone.

De plus, dans le sous secteur Ux2 :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinées au commerce dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de mise en application du PLU.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ux 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Tout nouvel accès direct sur la D4 et la D4b est interdit si l'accès aux futures constructions peut se faire depuis une autre voie. Dans le cas contraire l'accès depuis la D4/D4b ne pourra être autorisé qu'en un unique point.

2 - 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 nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale de 6 m de chaussée et de 10 m de plate forme– dont 1,4 m d'aménagements (cheminement piéton, aménagements paysagers…) pour la desserte de plus de 3 lots et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher

Les voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Ux 4 – Desserte par les réseaux

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

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être précédée d'une pré-épuration, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les eaux de refroidissement industrielle ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau d'égouts pluviaux que si leur température est inférieure ou égale à 20°c.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE Ux 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimum de l'axe de la D4 de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.
- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D4 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.
- en respectant un recul minimal de 3m à l'alignement de la de la future déviation de la D4 dans les secteurs déjà construit (Ux2 zone artisanale les Bouilhouettes).
- en respectant un recul minimal de 12 m par rapport à l'alignement des autre voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE Ux 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ux 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures liées aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE Ux 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles soient teintées.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

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

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2.5 m. Il peut être dérogé à cette règle en cas de spécificité technique liée à une activité économique autorisée dans la zone.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE Ux 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les établissements commerciaux et industriels doivent également réserver sur leur unité foncière les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention liées à leur activité, sans encombrer la voie publique.

Par ailleurs, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ux 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créées doit être planté.

Des masques végétaux doivent être réalisés en vue de masquer les constructions et installations risquant d'impacter de manière significative sur les paysages.

Dans le sous secteur Ux1 :

La bande de reculement de 25 m par rapport à l'axe de la RD 4b doit être plantée d'un alignement d'arbres à créer.

III – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Zone 1AU

La **zone 1AU** correspond aux secteurs destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune, sous la forme d'**opérations d'ensemble**. Les zones 1AU font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP).

La zone 1AU comprend :

- le **sous-secteur 1AUa** – **Ferrages** - à vocation principale d'habitation et dont l'un des principaux objectifs est de participer à une diversification de l'offre en logements (formes urbaines)
- le **sous-secteur 1AUb** – **Prés Claux Ouest** - à vocation principale d'habitation et dont l'un des principaux objectifs est de participer à une diversification de l'offre en logements (formes urbaines)
- le **sous-secteur 1AUc** – **secteur Eyrauds** - à vocation principale d'habitation et dont l'un des principaux objectifs est de participer à une diversification de l'offre en logements (formes urbaines)
- le **sous-secteur 1AUd** – **secteur Sainte-Anne** - à vocation principale d'habitation

La zone 1AU est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et annexe 7 du PLU*.

La zone 1AU est en partie concerné par des **Plans d'alignement** - *cf. dispositions générales paragraphe 12 et annexe 7.4 du PLU.*

La zone 1AU est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

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

ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie, uniquement dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd
- les constructions destinées au commerce, uniquement dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, uniquement dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd
- l'aménagement de terrains de campings ou de caravaning, ainsi que la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AU 1 sont admises sous réserve :

- dans les secteurs 1AUa (Ferrages), 1AUb (Prés Claux), 1AUc (Eyrauds) : de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble

- dans le secteur 1AUd : de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone
- du respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU.

De plus :

- dans les secteurs 1AUa (secteur des Ferrages), en cas de réalisation d'un programme de logements 30% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux,
- dans le secteur 1AUb (secteur des Prés Claux Ouest), en cas de réalisation d'un programme de logements 30% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux,
- dans le secteur 1AUc (secteur des Eyrauds), en cas de réalisation d'un programme de logements 50% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux,
- dans le secteur 1AUd (Ste Anne) : en cas de réalisation d'un programme de logements 20% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux.

De plus, dans l'ensemble de la zone sont soumises à des conditions particulières :

- l'extension des habitations existantes, sans création de nouveaux logements, ainsi que la création d'annexes qui leur sont liées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- les piscines, y compris celles liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration, à condition :
    - qu'elles correspondent à des activités compatibles avec la vocation de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Tout nouvel accès direct sur les voies départementales est interdit si l'accès aux futures constructions peut se faire depuis une autre voie. Dans le cas contraire l'accès depuis une voie départementale ne pourra être autorisé qu'en un unique point.

2 - 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 voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

Les nouvelles voies de desserte à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une largeur minimale :

- de 5 m de chaussée et de 6 m de plate forme pour la desserte jusqu'à 3 lots et/ou jusqu'à 300 m² de surface de plancher
- de 5 m de chaussée et de 6.5 m de plate forme– dont 1,4 m d'aménagements (cheminement piéton, aménagements paysagers…) pour la desserte de plus de 3 lots et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les réseaux créés sur le domaine public devront être enterrés.

5 – Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction à destination d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur en bordure de voie publique.

6 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D4 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur 1AUd :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le 1AUc :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur 1AUa et 1AUb :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur 1AUd :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Dans le secteur 1AUd :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol totale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

De plus, dans les sous secteur 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc :

L'emprise au sol totale des autres constructions et installations non mentionnées à l'art. 1AU1 ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous secteur 1AUd :

L'emprise au sol totale des autres constructions et installations non mentionnées à l'art. 1AU1 ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront en tuiles. Elles seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris de jardins dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

En limite séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,6 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte et comportant des dispositifs permettant l'écoulement des eaux pluviales, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE 1AU 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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

Les dispositions ci-dessus concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.

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

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

Un minimum de 20% de la surface des terrains doit être maintenu en espaces de pleine terre.

En cas de réalisation d'une opération d'ensemble créant au moins 750 m² de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, celle-ci doit comporter un espace vert commun d'un seul tenant, représentant au minimum 10% de l'unité foncière de l'opération.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créées doit être planté.

Chapitre 2 – Zone 2AU

La **zone 2AU** correspond aux secteurs à urbaniser à plus long terme, après modification/révision du PLU : secteurs Routes Nord, Prés Claux Est, Route de Claousse, vallée du Rancure, Thuve-Infernet – vocation principale d'habitation.

Les zones 2AU suivantes font l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) :

- secteur Route Nord,
- secteur Prés Claux Est,
- secteur Route de Claousse.

La zone 2AU est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone 2AU est en partie concerné par des **plans d'alignement** - *cf. dispositions générales paragraphe 12 et annexe 7.4 du PLU.*

La zone 2AU est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

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

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AU 2, y compris l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont toutefois admis sous réserve du respect des dispositions des articles 2AU 3 à 14 du présent règlement :

- l'extension des habitations existantes, sans création de nouveaux logements, ainsi que la création d'annexes qui leur sont liées dans un rayon de 20m autour de la construction principale, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les piscines liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Les zones 2AU secteur Route Nord, Claousse et Prés Claux Est sont conditionnées au respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU.

De plus, dans les zones 2AU secteur Route Nord, Claousse et Prés Claux Est, en cas de réalisation d'un programme de logements 30% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

Tout nouvel accès direct sur la D12 est interdit. Les nouveaux accès créés doivent être regroupés.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Toute urbanisation devra prendre en compte les réseaux d'irrigation et leur desserte sur les parcelles qui en ont l'usage.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

Voies départementales

- en respectant un recul minimum de l'axe de la D4 et de la D4b de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de ces voies départementales.
- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D4 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.

Autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 de l'extension des habitations existantes autorisée à l'article 2AU 2 ne peut excéder celle de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

En cas d'extension d'une construction existante, cette extension est limitée en hauteur à celle de la construction existante.

ARTICLE 2AU 12 –Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

IV – Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Chapitre unique – Zone A

La **zone A** correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **sous secteur Ap,** situé en entrée de village Ouest, correspondant à une zone à protéger en raison de son intérêt paysager privilégié.

La zone A est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU*.

La zone A est en partie concerné par l'**inventaire des éléments du paysage à préserver** - *cf. dispositions générales paragraphe 9.*

La zone A est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

La zone A est en partie concernée par les **périmètres de protection** du puits de l'hippodrome et du puits de St Pancrace – *cf. dispositions générales paragraphe 18, pièce n°7 du PLU et annexe 8.1.5 du PLU.*

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

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2, y compris l'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les parcs solaires au sol.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, hormis le sous-secteur Ap :

- **Les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires aux exploitations agricoles, à savoir :**
  - les bâtiments d'exploitation et les bâtiments techniques (hangars, remises, serres, silos, granges, locaux de stockage…) hormis la création d'étables et de stabulations libres dans les périmètres de protection rapprochés du puits de l'hippodrome et des puits de St Pancrace les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation
  - les constructions destinées au logement des exploitants ainsi que leurs annexes (piscines inclues), sous réserve de démontrer la nécessité pour leurs occupants d'être logés sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 150 m² de surface de plancher. Le logement devra être implanté à proximité d'un bâtiment existant de l'exploitation et à une distance n'excédant pas 200 m.

    L'emprise au sol totale des annexes (correspondant à la somme des emprises de toutes les annexes) est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction principale ; elles devront être implantées dans un rayon de 20 m autour de celle-ci.

    L'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat des exploitants, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises).
  - les constructions destinées au logement des employés de production dépendant

économiquement principalement ou exclusivement de l'exploitation ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 100m² de surface de plancher ; le logement devra se réaliser en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation ; à défaut, il pourra être réalisé en neuf en contiguïté des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole

  - 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

- **La diversification des exploitations agricoles :**
  - la création et développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberge, les fermes équestres , les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole) par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation, sans extensions de volumes; la réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
  - la création de campings à la ferme est autorisée sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation et limité à un par exploitation, et sous réserve de ne pas se situer dans les périmètres de protection rapprochés du puits de l'hippodrome et des puits de St Pancrace.
  - les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation ; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ; à défaut, il pourra être réaliser en neuf en contiguïté des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole et dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- **Les aménagements et travaux de rénovation** et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- **L'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, existantes à la date de mise en application du PLU**, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises). Les extensions doivent se faire en continuité de l'existant et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes de la construction principale** (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) soit limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les piscines** sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- **Les ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) liées à une exploitation agricole.
- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Les <u>bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination identifiés au titre du Code de l'urbanisme</u> sont répertoriés sur le plan de zonage et annexés au présent règlement (annexe 2). A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Les changements de destination autorisés sont précisés pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments identifié en annexe du présent règlement. Ils devront être réalisés dans le volume des bâtiments existants. Un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera nécessaire au stade de la demande du permis de construire.

Dans le sous secteur Ap :

- Est autorisée uniquement **l'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, existantes à la date de mise en application du PLU**, liées ou non à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises). Toutes les constructions doivent se faire en continuité de l'existant et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Tout nouvel accès direct sur la D4 et sa future déviation, la D4b, la D12 et la D907 est interdit. Les accès devront être regroupés avec les accès existants.

2 - 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 voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – 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 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.

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, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

2 – Assainissement – Eaux usées

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

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

Dans les périmètres de protection rapprochés du puits de l'hippodrome et des puits de St Pancrace toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

Un pré-traitement des effluents d'activités agricoles peut être exigé.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

4 – Réseaux divers

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

5 – Eaux brutes

Sur les secteurs où ce réseau est présent, en cas de division parcellaire, le pétitionnaire doit obligatoirement garantir la desserte en et le raccordement de chaque nouvelle parcelle et à sa charge.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) réglementaire, charge au service de l'assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet

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

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimum de l'axe de la D4 et de la D4b de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de ces voies départementales.
- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D4 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de la voie départementale.
- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la D12 et de la D907. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 8 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de ces voies départementales.
- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Non règlementé

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes à l'habitation (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des habitations liées et nécessaires à une exploitation agricole ne peut excéder 6 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris de jardins dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des masques végétaux doivent être réalisés en vue de masquer les constructions et installations risquant d'impacter de manière significative sur les paysages.

V – Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Chapitre unique – 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.

La zone N comprend le **sous-secteur Nl**, correspondant aux plans d'eau des Buissonnades.

La zone N comprend un **sous-secteur Npv**, réservé à la création d'un parc photovoltaïque au sol.

La zone N est en partie concernée par le **Risque Inondation** (PPRN) – *cf. dispositions générales paragraphe 4 et pièce n°7 du PLU.*

La zone N est en partie concerné par l'**inventaire des éléments du paysage à préserver** - *cf. dispositions générales paragraphe 9.*

La zone N est en partie concerné par des **Espaces Boisés Classés** - *cf. dispositions générales paragraphe 10.*

La zone N est en partie concernée par le **réseau de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles** – *cf. dispositions générales paragraphe 15 et annexe 3 du présent règlement.*

La zone N est en partie concernée par les **périmètres de protection** du puits de l'hippodrome et du puits de St Pancrace – *cf. dispositions générales paragraphe 18, pièce n°7 du PLU et annexe 8.1.5 du PLU.*

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

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris le sous-secteur Nl, excepté dans le sous-secteur Npv sont admises sous conditions :

- les activités agricoles, pastorales et forestières
- l'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, existantes à la date de mise en application du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises). Les constructions doivent se faire en continuité de l'existant et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les annexes de la construction principale (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) soit limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une

occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

- l'ouverture de carrières sous réserve de bénéficier d'une autorisation d'ouverture et d'exploitation en bonne et due forme, dans les conditions de durée prévues par cette autorisation, et sous réserve de remise en état du site après exploitation.

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

De plus, dans le sous-secteur Nl sont également admises sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRN en annexe 7 du PLU :

- les constructions et installations d'intérêt collectif à vocation de sport/loisirs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Npv : seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et au fonctionnement de cette dernière.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant (2,5 m minimum) par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et à 1 véhicule de stationner devant le portail en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Tout nouvel accès direct sur la D4 et sa future déviation, la D12 et la D907 est interdit. Les accès devront être regroupés avec les accès existants.

2 - 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 voies se terminant en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

Dans le sous-secteur Npv : Chaque îlot est équipé d'un portail d'accès d'une largeur de 6 mètres. Une voie d'accès interne périphérique doit être aménagée sur chaque îlot afin d'assurer une circulation fonctionnelle et sécurisée autour des installations.

En accord avec les préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), les voiries périphériques doivent avoir une largeur minimale de 5m. Ces voies permettront notamment l'accès des engins d'exploitation et de maintenance, sans générer de nouvelles emprises extérieures aux îlots concernés. La desserte entre les différents îlots doit s'appuyer sur les pistes DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendies) déjà existantes, sans modification de leur tracé. Ces pistes conserveront leur vocation de circulation en cas d'intervention de sécurité ou de gestion du site.

Le projet devra respecter les prescriptions de la doctrine départementale en vigueur concernant les centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – 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 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.

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, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

2 – Assainissement – Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau, ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, le terrain doit être aménagé de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de rétention, noues…). Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Dans le secteur Npv : Les sols devront être décompactés sur 10 à 20 cm de profondeur selon le type d'engins

utilisés pour l'entretien, afin de favoriser l'infiltration des eaux. Cette opération peut être renouvelée dans les allées de circulation.

Des noues longitudinales peu profondes sont aménagées aux points bas du site pour limiter le ruissellement. Elles suivent les courbes de niveau afin d'assurer une surverse étalée et peuvent être partiellement recouvertes de graves pour permettre le passage des engins. Entre les rangées de panneaux, des merlons de sol, en terre naturelle, perpendiculaires à la pente, d'environ 20 cm de hauteur, sont implantés tous les 5 mètres de dénivelé afin de ralentir le ruissellement. Lorsque le suivi des courbes de niveau n'est pas possible, des ouvertures sont aménagées régulièrement pour éviter les concentrations d'eau et limiter l'érosion.

Les pistes de circulation sont réalisées en grave compacté perméable et suivent les courbes de niveau. Lorsqu'elles sont aménagées dans le sens de la pente, des revers d'eau sont installés tous les 25 à 50 mètres, en bois ou en métal, orientés en biais (à plus de 90°) vers l'extérieur du site, lorsque la topographie le permet.

Les structures photovoltaïques doivent être ancrées par des pieux battus ou vissés, afin de limiter l'emprise au sol et de préserver les écoulements naturels.

Les espaces entre les rangées doivent être enherbés. L'ensemble du site doit être revégétalisé avec des plantes herbacées locales (ex : thym, romarin…) afin de limiter l'érosion, ralentir le ruissellement et favoriser l'infiltration de l'eau grâce au développement des systèmes racinaires.

4 – Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

En dehors des sous-secteurs Npv :

La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) réglementaire, charge au service de l'assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimum de l'axe de la D4 et de la D4b de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 25 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de ces voies départementales.
- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la D12 et de la D907. De plus au niveau des carrefours, une marge de reculement de 8 m minimum doit être respectée par rapport à l'emprise de ces voies départementales.
- en respectant un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur Npv : Non règlementé.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur Npv : Non règlementé.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Dans le sous-secteur Npv : Non règlementé.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Dans le sous secteur Nl:

L'emprise au sol totale des constructions et installations autorisée ne peut excéder 2,5% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Npv : Non règlementé.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses).

Dans le cas d'une extension d'une construction existante dont la hauteur dépasse le seuil fixé ci-dessus, l'extension est autorisée dans la limite de la hauteur actuelle de la construction.

Dans le sous-secteur Npv : La hauteur maximale totale des constructions et installations est limitée à 6 mètres.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Les couvertures seront de préférence à 2 pans avec un faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Couleur et matériaux

La teinte des façades doit respecter le nuancier consultable en mairie.

Les annexes et abris de jardin doivent être traités de la même manière que la construction principale à laquelle ils se rapportent. Toutefois, les abris de jardins dont la superficie est inférieure à 20m² peuvent faire l'objet d'un traitement différent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, type carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings…, est interdit.

Dans le sous-secteur Npv : Les éléments techniques situés en bordure des sentiers ou du site doivent être intégrés de manière discrète dans le paysage. Les matériaux et les teintes utilisés devront s'harmoniser avec l'environnement naturel, en particulier avec la pierre calcaire locale, afin de limiter leur impact visuel.

Les pistes destinées à un usage ponctuel par des engins lourds devront être réalisées en graves non traités (GNT) issues de carrières locales exploitant du calcaire, afin d'assurer leur intégration à l'ambiance du site.

Les bâtiments techniques (postes de transformation, de livraison, local d'exploitation, etc.) devront adopter une teinte en cohérence avec le contexte naturel et les matériaux environnants. Les couleurs vives ou contrastées sont proscrites. Des teintes proches des références RAL 1001, 1014 ou équivalentes, rappelant les tons de la pierre calcaire locale, sont recommandées.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenue ou restaurées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m

Dans les secteurs soumis au risque Inondation - (aplats rouge ou bleu au plan de zonage) : se référer au règlement du PPRN en annexe 7 du PLU.

Dans le sous-secteur Npv : Le parc photovoltaïque sera entouré d'un linéaire de clôtures de type « forestière », composé des piquets en bois (ou acier galvanisé), et un grillage en mailles larges (acier galvanisé gris).

Des passes-faune devront être aménagées tous les 50 mètres. Ces ouvertures auront des dimensions minimales de 20 × 20 cm, afin de garantir la circulation de la petite faune et assurer la continuité écologique du site.

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. Il pourra être réalisé sur l'unité foncière du projet ou à une distance de 300 m maximum de celle-ci.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement, de constructions existantes, sous réserve que cet aménagement ne change pas la destination, le volume initial de la construction et qu'il n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation ou de création de nouveau logement.

Dans le sous-secteur Npv : Non règlementé.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

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

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des masques végétaux doivent être réalisés en vue de masquer les constructions et installations risquant d'impacter de manière significative sur les paysages.

Dans le sous-secteur Npv : Non règlementé.

Définitions

- ***Annexe*** : on entend par annexes toutes les constructions couvertes qui viennent compléter la construction principale : garage, piscine, pool house, cuisine d'été, abri de jardin, abri véhicule…

- ***Affouillement et exhaussement de sol :*** Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

- ***Clôture :*** Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- ***Hauteur*** : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit et au faîtage (hauteur totale)

  Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

  Par sol excavé on entend le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.

- ***ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) :*** Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

- ***Limites séparatives*** *:* indiquées aux articles 7 de chaque zone elles correspondent aux limites des unités foncières sauf si celles-ci sont à cheval sur plusieurs zones ou secteurs du PLU.

- ***Opération d'ensemble :*** opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant 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'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

- ***Pan*** *(de la toiture) :* il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) A ne pas confondre avec la pente du toit.

- ***Pente*** *(de la toiture) :* elle définit l'inclinaison de la toiture.

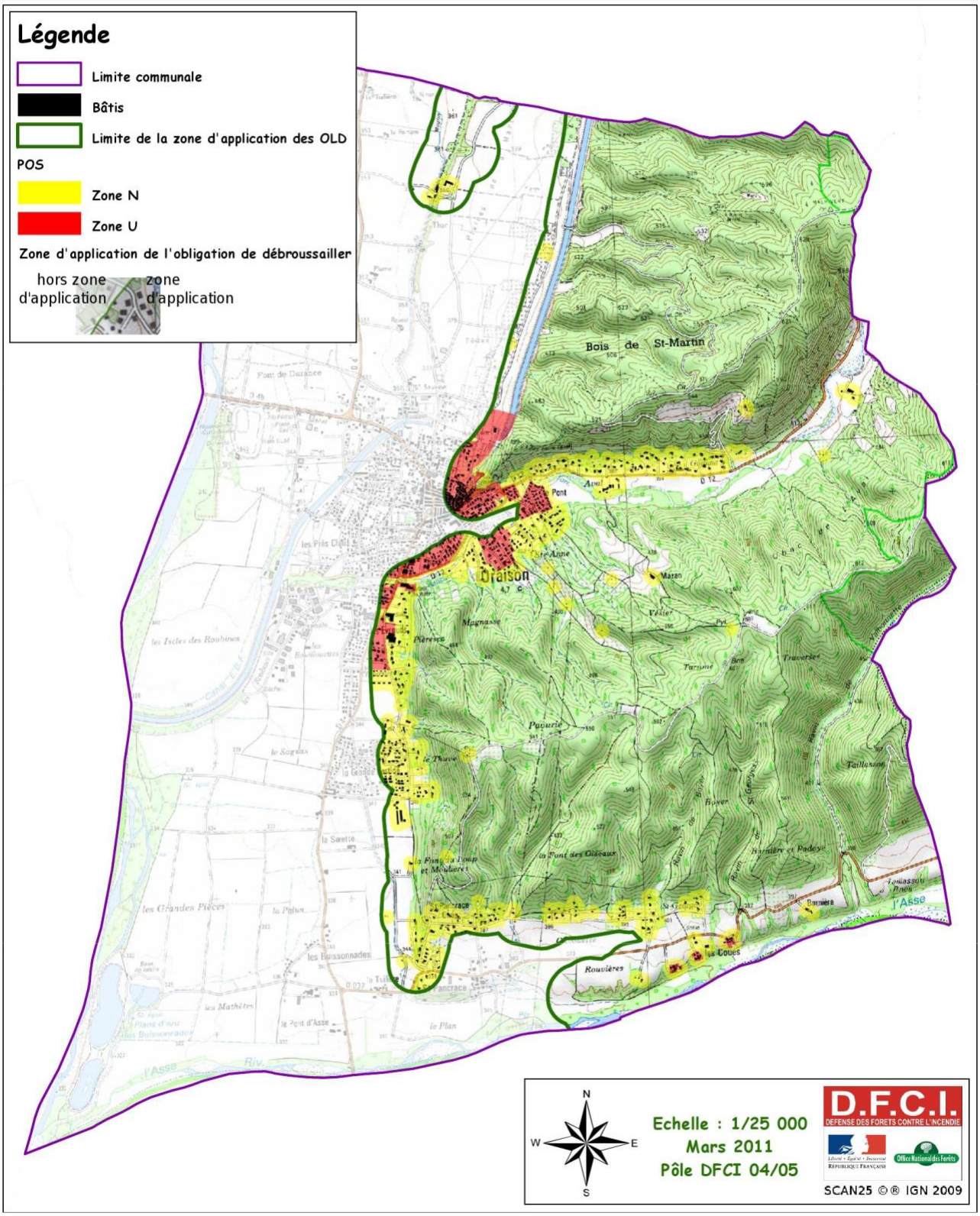
- ***Surface de plancher :*** la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) 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.

Annexes

Annexe 1 – Délimitation des zones soumises aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)

Département des Alpes de Haute-Provence
Commune d'ORAISON

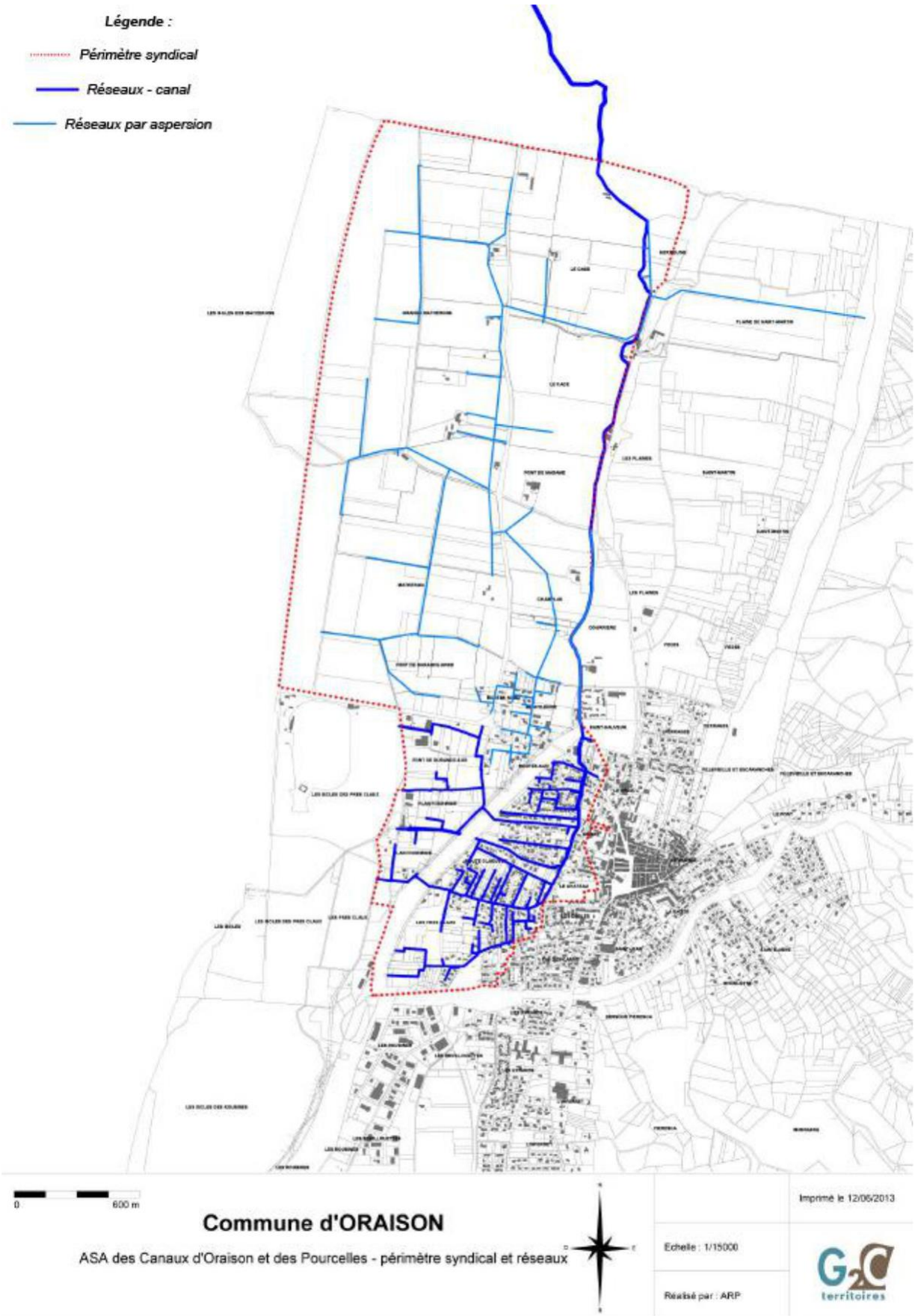
Enquête sur les Obligations Légales de Débroussaillement -OLD- sur l'ensemble de la zone à risque feu de forêt de la commune



Annexe 2 – Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés au titre du Code de l'Urbanisme

N°	Parcelle concernée	*Photographie*	*Changement de destination autorisé*
1	Parcelle n°ZS 82		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes
2	Parcelle n°ZT 22		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes
3	Parcelle n°ZT 21/71		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes
4	Parcelle n°ZY 21		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes

5	Parcelle n°ZY 7		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes
6	Parcelle n°E 1028		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes
7	Parcelle n°X16		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes

8	Parcelle n°D 149		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes
9	Parcelle n°ZT 9		Habitation / Gîtes / Chambre d'hôtes

Annexe 3 – Réseaux de canaux de l'ASA des Canaux d'Oraison et des Pourcelles