ROBION



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
R.FAREL	Assistante d'études Urbanisme

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

EXTRAIT DE REGLEMENT

- *ZONE UE*
- *LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES*

14/09/2026

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE……3

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES……12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine résidentielle correspondant aux zones d'habitat diffus qui se sont développés autour du noyau villageois et des premières extensions. La zone UE comporte deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UEf1 concerné par l'aléa très fort de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.
- Le sous-secteur UEf3 concerné par l'aléa moyen de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.

La zone UE est concernée en tout ou partie par des aléas inondations et par le risque technologique.

➔ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

➔ Dispositions générales – Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La zone UEf est concernée par des aléas feux de forêts.

➔ Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêts.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, **sont interdites** toutes les constructions non mentionnées à l'article 2, dont :

- Les activités commerciales ;
- Les activités de bureaux ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales ;
- Les activités agricoles et/ou forestières ;
- Les entrepôts.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

1.Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

Dans l'ensemble de la zone UE, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat et leurs annexes ;
- Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à de l'activité de restauration si elles sont adossées à une activité d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1.Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- En zone UEf1, la largeur minimale de la voie est de 5 mètres.
- Pour les autres zones UE (UEf3), la largeur minimale de la voie est de 3 mètres.

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

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

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4.Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1.Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, sous réserve de l'accord de la mairie vis-à-vis de la sécurité et de la fluidité de circulation.

2.Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative, mais elles ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite séparative.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2.Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UE, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit les constructions sont contiguës ;
- Soit les constructions respectent un retrait de 4 mètres minimum.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation, la construction sera admise sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit callée à 0,70 mètre du terrain naturel.

1.Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation où la surface du 1er plancher sera callée à 0,70 mètre du terrain naturel, les hauteurs à l'égout et au faîtage seront augmentées de 0,70 mètre. Cette règle ne s'applique par aux hauteurs des constructions en limite séparative.

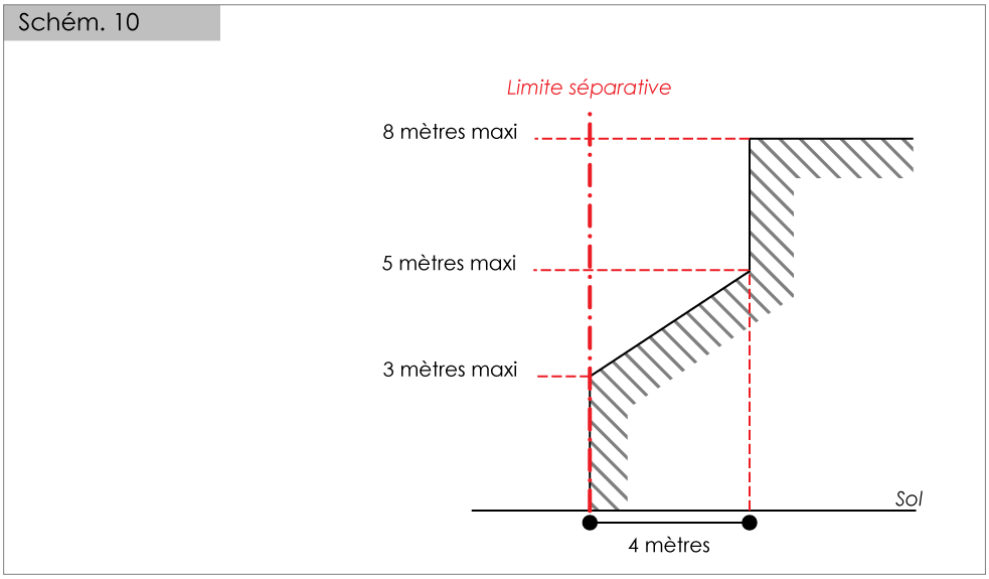
Dans le secteur concerné par l'OAP n°1 « Usine Manon », la hauteur des constructions n'excèdera pas :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 11 mètres par rapport au terrain naturel.

Par rapport aux limites séparatives :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 3 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 5 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur de la construction doit être inférieure ou égale à 8 mètres.

Schém. 10



2.Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles devront être réalisées :

- En limite du domaine public :
  - avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,60 à 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmontées d'un système à claire voie (grille métallique).
- En limite séparative :
  - Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent
  - Soit avec un système à claire voie

- Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,60 à0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails

3.Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1.Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2.Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3.Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

4.Murs et façades

4.1. Matériaux

Les murs et façades doivent être entretenus et d'aspect traditionnel.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

La maçonnerie en pierre taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers, elle sera laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non traitée soit enduite au même mortier.

4.2. Autres dispositions

Les panneaux solaires ou photovoltaïques horizontaux implantés en façade ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

5.Toitures et couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures-terrasses.

Les toitures plates sont admises dans la limite de 35% de la surface en plan de la toiture, sous réserve d'une intégration visuelle. Elles pourront être végétalisées.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. Les couvertures de type canalite et/ou bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture. Tous les matériaux d'imitation d'éléments de modénature et d'ornementation sont formellement interdits

5.3. Autres dispositions

A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Les brise-soleil sont tolérés.

6.Menuiseries et ouvertures

Toutes les ouvertures portes, fenêtres, portes fenêtres, volets doivent être réalisés dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les volets battants seront privilégiés.

Les nouvelles ouvertures en façade devront respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Les portails de garage d'aspect bois seront privilégiés.

7.Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 1m 80.

Les clôtures seront constituées :

- En bordure du domaine public :
    - d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- En limite séparative :
    - Soit d'un mur plein en béton brut, briques, parpaings agglomérés enduits ou pierre locale de pays, traditionnelle ou en pierre de taille apparente d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
    - Soit d'un système à claire voie (grillage simple torsion, treillis à mailles soudées, rambardes métalliques).
    - Soit d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En zone inondable, les clôtures situées dans le sens du courant devront impérativement être à claire voie

Les brises vues imitant des haies, les brises vues seuls ou superposés au grillage, les palissades d'aspect bois ou tôles ou PVC sont interdits.

Les murs de clôtures et de soutènement existants réalisés en moellons de pierres traditionnelles ou de tailles doivent être préservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

Quel que soit leur hauteur, les murs de soutènement en bloc de pierre brut son formellement interdits.

8.Autres éléments techniques

8.1. Réseaux secs et humides

Les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distributions d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuations des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions ou sur la parcelle en souterrain.

8.2. Antennes

Les antennes, colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

En aucun cas les cheminées, ventilations et antennes ne doivent dépasser le plan de toiture de plus de 2 m.

8.3. Conduits apparents

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

Article 12 - Stationnement

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

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

1.Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 2 places par logement.
  Dans le cas d'opération d'ensemble de plus de 4 logements, il sera nécessaire de prévoir également la réalisation de 1 place de stationnement visiteur tous les 2 logements.

- D'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;

- De service publique et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2.Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1.Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone UE et pour chaque unité foncière, au minimum **70% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2.Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de rupture, en respectant un ratio d'un arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

Les aires de stationnement des voies de desserte des constructions d'habitation devront être traitées de manières à permettre l'absorption des eaux de ruissellements sur la parcelle.

3.Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

4.Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

5.Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;

Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

7.

Les emplacements réservés

Définition d'un emplacement réservé 13
Liste des emplacements réservés 14

DEFINITION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

1.Rappel règlementaire et législatif

L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des zones U, AU, A et N du PLU. La liste des emplacements réservés est reportés en légende des documents graphiques et donne des précisions sur la destination de chacun des emplacements, leurs superficies et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces emplacements sont réservés afin d'éviter qu'ils ne soient occupés par une utilisation incompatible avec leur future destination ; ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction (sauf permis de construite à titre précaire).

Le classement concerne des terrains bâtis ou non, et peut toucher une parcelle du domaine public même sans l'accord de son gestionnaire.

Pour modifier ou supprimer un emplacement réservé, il est nécessaire d'effectuer une modification du PLU.

2.Effets du classement

Le terrain est frappé d'inconstructibilité pour les personnes autres que le bénéficiaire de la réserve.

Le propriétaire du terrain inscrit en emplacement réservé au PLU :

- Peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Ne peut pas réaliser de constructions ou autres aménagements susceptibles d'être incompatibles avec la future destination.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Nature	Superficie en m²	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de desserte piétonne quartier Ratacan	987,00	Commune
2	Création d'un chemin piéton entre le chemin du Temps-perdu et l'avenue de la Gare		Commune
3	Création d'une placette de retournement chemin de la Plaine	220,00	Commune
4	Création d'un chemin piéton entre le chemin des Oliviers et le chemin de la Montagne		Commune
5	Création d'un chemin piéton entre le chemin de la Plaine et le chemin des Oliviers		Commune
6	Création d'un collecteur d'eau pluviale contre le canal mixte	6 720,00	Commune
7	Elargissement de l'avenue Albert Camus	360,00	Commune
8	Elargissement du chemin des Peupliers	400,00	Commune
9	Déviation de la RD 900 au sud du hameau de Coustellet	105 475,00	Département de Vaucluse
10	Aménagement du Coulon	492 738,51	SIRCC
11	Création d'un parking	~~250,00~~ 860,00	Commune
12	*Emplacement réservé supprimé*		
13	*Emplacement réservé supprimé*		
14	Création d'un carrefour giratoire avenue Albert Camus et avenue Jean Giono	130,00	Commune
15	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales au niveau de Saint Roch	1 210,00	Commune
16	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales au niveau des Bouteillers	1 025,00	Commune
17	Création d'un espace vert	~~245,00~~ 340,00	Commune
18	Création d'une voie entre le chemin du Sablon et l'allée du Canier		Commune
19	Création d'un cheminement dans le clos des Garances et d'une voirie de desserte	1 050,00	Commune
20	Extension du cimetière	4 060,00	Commune
21	*Emplacement réservé supprimé*		
22	*Emplacement réservé supprimé*		
23	Cheminement piéton entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue Jean Giono		Commune
24	*Emplacement réservé supprimé*		
25	Création d'une voirie de bouclage entre le secteur de projet d'OAP des Ratacans et le lotissement les Romarins		Commune
26	*Emplacement réservé supprimé*		

N°	Nature	Superficie en m²	Bénéficiaire
27	Création d'un abri bus	20 m²	Commune
28	Aire de covoiturage (capacité 10 voitures)	250 m²	Commune
29	Création d'un parking	670 m²	Commune
30	Création de places de stationnement	570 m²	Commune
31	Création d'un parking	2 095 m²	Commune

ROBION



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Mise en Compatibilité

-

Extrait de règlement

Dispositions générales - Zone A

29/11/2023

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

1. Dispositions générales

Articles généraux 2

- Article 1 - Champ d'application territoriale 2
- Article 2 - Division du territoire en zones 2
- Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles 4
- Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démoli 4
- Article 5 - Droit de préemption urbain 4
- Article 6 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique 4
- Article 7 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation 6
- Article 8 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt 8
- Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses 11
- Article 10 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres 11
- Article 11 - Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques 11
- Article 12 - Voie nouvelle publique et privée 12
- Article 13 - Stationnement 13
- Article 14 - Autres éléments portés sur les plans de zonage 14
- Article 15 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 14
- Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 16
- Article 17 - Eclairage solaire 16

Definitions 17

ARTICLES GENERAUX

Article 1 - Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Robion.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

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

La **zone UA** est une zone urbaine à caractère central correspondant au noyau ancien du village et aux premières extensions, en limite de celui-ci, participants au fonctionnement du cœur de village.

La **zone UB**, dite traversée de Robion, est une zone urbaine assurant deux fonctions principale : une liaison routière entre Coustellet et Cavaillon traversant le cœur de village d'Est en Ouest, et un support du cœur économique de la commune au niveau du village. La zone UB comporte de deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur UBe1** correspondant à la zone d'activité économique des sablons ;
- Le **sous-secteur UBe2** correspondant au site de l'AVEPH le long de la VC 110, ex-RD 2.

La **zone UC** est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux premières extensions urbaines qui se sont développées entre le cœur de village et la traversée de Robion, ainsi qu'au Nord de cette traversée, de part et d'autre de l'avenue de la gare.

La **zone UD** est une zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires qui se sont développées dans la plaine agricole.

La **zone UE** est une zone urbaine résidentielle correspondant aux zones d'habitat diffus qui se sont développées autour du noyau villageois et des premières extensions. La zone UE comporte deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur UEf1** concernés par l'aléa très fort de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.
- Le **sous-secteur UEf3** concernés par l'aléa moyen de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.

La **zone UL** est une zone urbaine de loisirs correspondant à l'emprise actuelle et future des équipements sportifs. Elle doit permettre également de répondre à un objectif de préservation d'espace de nature au sein de l'enveloppe urbaine, où des activités de loisirs pourront être autorisées.

La **zone Ux** est une zone à vocation économique limitrophe de la zone urbaine de Maubec à vocation économique.

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

La **zone 1AUh** est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint Roch » et est soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble. La vocation principale de ce site est résidentielle.

La **zone 1AUm** est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ratacan » et est soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble. Le site est à vocation mixte : habitat et service. Cette zone comporte 3 sous-secteurs où les règles de hauteurs diffèrent.

La **zone 1AUs** est une zone à urbaniser à court terme et est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble. La vocation de ce site est médico-sociale.

La **zone 2AUe** est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond à la dernière phase à vocation économique de la zone à vocation mixte du Moulin d'Oise.

La **zone 2AUm** est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond aux dernières phases de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Ratacan et Saint Roch.

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

La zone A est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ae et Ap.

- Le sous-secteur **Ae** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) visant à permettre le développement économique des entreprises implantées, tout en respectant des règles de densité, hauteur, emprise au sol et coefficient de pleine terre.
- Le sous-secteur **Acpi** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) visant à permettre la réalisation d'un centre de premiers secours.
- Le sous-secteur **Ap** correspond à une zone agricole à protéger en raison de sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine.

4. Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

La zone N est une zone 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 trois sous-secteurs faisant l'objet de **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**.

- **Le sous-secteur Nae** correspond à l'emprise des locaux de la carrière.
- **Le sous-secteur Nt** correspond à une zone touristique de loisirs.
- **Le sous-secteur Nev** correspond à une zone réservée à l'exploitation des énergies renouvelables. Il s'agit d'une zone strictement réservée à l'implantation d'un projet de parcs photovoltaïques destiné à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire. Cette zone pourra également recevoir les aménagements du SIRCC concernant les zones d'expansion de crues du Coulon/Calavon.

Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démoli

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

« *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines, dites U, et à urbaniser, dites AU, de la commune.

Article 6 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

1.Les règles parasismiques

La commune de Robion est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

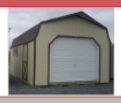
A ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement.

Les principaux textes sont les suivants :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

Catégorie d'importance		Description
I		Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III		ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV		Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Dans cette optique, depuis le 1er mai 2011, c'est désormais l'Eurocode 8 qui détermine la référence en termes de constructions parasismiques pour les bâtiments neufs de la classe dite « à risque normal ».

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gF}0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_{gF}3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gF}3 m/s²	

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

2. La prise en compte du phénomène de liquéfaction

Cette nouvelle règlementation demande à ce que le phénomène de liquéfaction soit pris en compte dans les projets de constructions afin de les adapter si besoin (en particulier au niveau des fondations).

On appelle liquéfaction d'un sol, le processus conduisant à la perte totale de résistance au cisaillement du sol par augmentation de la pression interstitielle. Elle est accompagnée de déformations dont l'amplitude peut être limitée ou quasi-illimitée.

Article 7 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La commune de Robion est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration (prescrit le 26 juillet 2002). Les études d'aléas sont en cours de finalisation, en association avec l'ensemble des communes concernées. Les travaux d'élaboration du zonage règlementaire sont en cours. De cette façon, un plan intitulé « carte des contraintes » illustre les aléas inondation au sein de la commune. Pour connaître l'aléa inondation, il faut se reporter à la « carte contrainte » présente au sein du tome IV zonage du PLU.

Par ailleurs, le porter à connaissance de l'Etat fait part des recommandations suivantes.

1.Les recommandations préventives

L'étude hydrogéomorphologique révèle une série d'informations qui doivent être prises en compte dans la gestion de l'urbanisation de votre commune, afin de prévenir les personnes et les biens contre le risque d'inondation.

Les équipements de service public peuvent être autorisés, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Ils ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Une bande de sécurité qui pourra atteindre jusqu'à 200 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

2.Principes de prévention du risque d'inondation

2.1. Secteurs soumis à un aléa faible en crue de plaine (H<1 m et V<0,5 m/s)

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel, le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,20 m de la cote de référence déterminée pour la crue centennale, si elle est connue. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles sont interdites, sauf dans les cas suivants :
  - les constructions nouvelles, liées et nécessaires à l'activité, pourront être autorisés.
  - Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, les constructions nouvelles pourront être admises, à l'exclusion des établissements de nature à recevoir un nombre important de personnes.

Les constructions existantes

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.
- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;
  - Le changement de destination des constructions existantes ;

Ces extensions, surélévations et changements de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposées au risque (aires refuges...).

2.2. Secteurs soumis à un aléa fort en crue de plaine (H>1 m et V>0,5 m/s)

Dans les secteurs les plus exposés, pour des raisons de sécurité concernant les vies humaines, le principe est d'interdire toutes nouvelles constructions et toute augmentation de l'emprise au sol en ne permettant que des extensions à l'étage afin de mettre en sécurité les habitants.

Les secteurs les plus exposés correspondent aux zones d'aléas forts (v>0,5m/s ou h>1m).

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs les plus exposés.

Les constructions existantes

- la surélévation à l'étage des habitations est autorisée sans création de logement,
- l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à 0,2 m au-dessus de la côte de référence, si elle est connue, ou à l'étage.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
    - La surélévation à l'étage des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
    - La surélévation à l'étage des établissements recevant du public ;
    - Le changement de destination des constructions existantes ;

Ces surélévations et changements de destination seront admis sous réserve :

- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ;
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposées au risque (aires refuges...)

2.3 Hauteurs des constructions soumises aux aléas « inondation » Sur la base des aléas hydrauliques, la hauteur des constructions admises dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, doit être conforme à :

- Dans les zones soumises aux aléas faibles : la hauteur des planchers des constructions admises devra être située à 0,70 mètre au dessus du terrain naturel (TN)
- Dans les zones soumises aux aléas moyen : la hauteur des planchers des constructions admises devra être située à 1,20 mètre au dessus du terrain naturel (TN)
- Dans les zones soumises aux aléas forts : les constructions admises seront réalisées à l'étage

3.Traduction des objectifs à mettre en œuvre

Les principes généraux à mettre en oeuvre sont les suivants :

- **Interdire, dans les secteurs naturels (zone N) soumis aux différents aléas de la zone inondable, l'ouverture à l'urbanisation et toute nouvelle construction,** et veiller à réduire le nombre de constructions exposées au risque. D'autre part, il sera nécessaire de prendre des mesures adaptées pour les constructions existantes (issue de secours, refuge hors eau, etc) situées dans la zone inondable
- **Contrôler strictement l'urbanisation dans les zones d'expansion de crues,** à savoir dans les secteurs peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important et préserver les capacités d'écoulement pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval. Ces secteurs jouent un rôle déterminant en réduisant le débit en aval et en allongeant la durée de l'écoulement. Ainsi, la crue peut voir son énergie diminuée au profit de la diminution du risque pour les vies humaines, et les biens. En outre, ces zones d'expansion de crues jouent également un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes.

- **Eviter tout endiguement ou remblaimement nouveau** qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés : ces aménagements sont suceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval
- **Sauvegarder la qualité et l'équilibre des milieux naturels**.
- Ne pas construire de bâtiments utiles à la sécurité civile, les bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise (sécurité civile, etc), d'équipements sensibles (hôpitaux, crèches, écoles, maison de retraite, etc) en zone inondable, y compris en zone d'aléa faible. L'objectif étant de laisser ces bâtiments accessibles par la route, en toute circonstance.

Article 8 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt

La commune de Robion est concernée sur une partie de son territoire par le risque feux de forêts. A ce titre, ces secteurs sont encadrés par les dispositions suivantes.

1.Mesures de protection contre les feux de forêts

La construction en forêt ne constitue jamais une solution, même partielle, au problème de la défense contre les feux. Il ne saurait donc être question de favoriser l'urbanisation en forêt, ou de modifier en ce sens les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales au nom de la lutte contre l'incendie.

Plus précisément, deux modes d'urbanisation sont à proscrire :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encerclement, dispersion des moyens de lutte ...).
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant).

Si l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone boisée (ou agricole), la décision de localisation d'un habitat en zone boisée doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol, et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant bien entendu compte de la situation préexistante, mais sous la contrainte d'une limitation globale,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée, et réalisés sous maîtrise publique car la puissance publique ne saurait se dégager de ses responsabilités en la matière à l'exception des constructions isolées pour lesquelles il est admis que la collectivité publique peut ne pas financer les équipements de lutte contre l'incendie qui ne serviraient qu'à la défense d'un particulier sans participer à une défense collective.

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L 311.1, L 312.1, L 313.4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n° 3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

2.Dispositions communes, que l'aléa soit très fort, fort ou moyen

2.1. Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois

l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

***Exceptionnellement**, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites dans le paragraphe 2.1, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.*

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

2.2. Défense contre les incendies

Les voies de desserte visées au paragraphe précédent doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentées par des canalisations afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/mn chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m^3, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 2.1 ci-dessus.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- Pour les constructions nouvelles dans les zones d'aléa très fort, si le réseau a un débit supérieur ou égal à 30 m^3/h, et si les poteaux incendie sont implantés conformément aux caractéristiques décrites au premier alinéa du présent paragraphe 2.2, par une réserve d'eau publique de 30 m^3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dans une zone soumise à l'aléa très fort ou fort par une réserve d'eau publique de 30 m^3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.

Selon la taille et l'occupation des bâtiments concernés, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

2.3. Débroussaillement et plantations

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues…, sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux…
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 1er mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces

boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

2.4. Cas particulier

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

3. Zones d'aléa très fort : f1

Dans les zones d'aléa très fort, la protection réside en une **interdiction générale** pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées.

Néanmoins, on considérera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- dans les zones déjà urbanisées dont les équipements publics définis à l'annexe 2 sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et les habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),
- en dehors de ces secteurs, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70m² de surface de plancher, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - pas de création de logement;
  - pas d'augmentation de la vulnérabilité;
  - pas de changement de destination.

La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m² à 120 m²	Jusqu'à 140 m² de surface de plancher
121 m² à 200 m²	+ 20 m² de surface de plancher
A partir de 201 m²	+ 10% de surface de plancher

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

4.Zones d'aléa fort : f2

Dans les zones d'aléa fort, les mesures de protection sont identiques à celles figurant pour les zones en aléa très fort.

Dans les communes où l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone d'aléa fort, la localisation d'un habitat nouveau devra apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et le risque ne sera alors considéré comme acceptable que dans des zones à urbaniser protégeables.

5.Zone d'aléa moyen : f3

Les seules mesures de protection minimum pour les zones d'aléa moyen sont celles figurant dans les dispositions communes.

Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Robion est traversé par un pipeline, dont le tracé indicatif est reporté au plan de zonage du PLU.

Outre l'institution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), cette canalisation présente des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Des études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones (normalement fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisations) :

- **zone de dangers très graves pour la vie humaine** (DTG) avec effets létaux significatifs – 15 m de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- **zone de dangers graves pour la vie humaine** (DG) avec effets létaux – 20 m de par et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **zone de dangers significatifs pour la vie humaine** (DS) avec des effets irréversibles – 30 m de part et d'autre de la canalisation : obligation d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de catégorie de la canalisation dont il a la gestion, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires éventuelles

Article 10 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La RD 2, la RD 900 et le projet de déviation de la RD 900 sont classées voies bruyantes de catégorie 3 et la route de Robion en voie bruyantes de catégorie 4 par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche pour les catégories 3 et 30 m pour les catégories 4).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 du 9 janvier 1995.

Article 11 - Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques

Au-delà des entrées d'agglomération, des reculs par rapport à l'axe des voies sont exigés par le Conseil Départemental.

- Un recul par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900 :
  - De 50 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - De 75 mètres pour les autres constructions.
- Un recul par rapport à l'axe de la RD 2 :
  - De 50 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - De 75 mètres pour les autres constructions.
- De 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie.

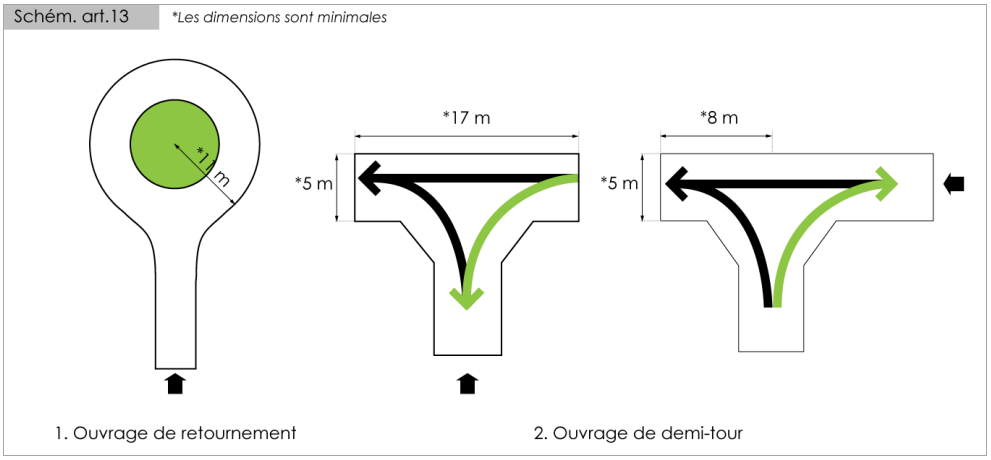
Article 12 - Voie nouvelle publique et privée

1.Dispositifs de retournements dans les voies en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).

Ces dispositifs devront être conformes aux dispositions fixées par le SDIS.

Schém. art.13 **Les dimensions sont minimales*



2.Caractéristiques des voies

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc....) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

	Largeur minimale de la plateforme de la chaussée
Voies en impasse	5 mètres pour la voie 1,60 mètres pour les trottoirs accessibles aux PMR
Autres voies	5,50 mètres pour les voies 1,60 mètres pour les trottoirs accessibles aux PMR

3.Voies piétonnes et pistes cyclables

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être

exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Les cheminements piétons et/ou cycles devront être compatibles avec les principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de Programmation.

En ce qui concerne les sentiers piétons, ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 1,60 mètre.

Article 13 - Stationnement

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement.

1.Dispositions générales

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

Les places de stationnement à créer pour les activités suivantes :

- bureau,
- commerce,
- hébergement hôtelier,

peuvent être mise en place sur une unité foncière située dans un rayon de 200 mètres par rapport au terrain d'assiette de la construction. Pour les autres destinations, les places de parking doivent être aménagées sur le terrain même.

Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction.

2.Dimensionnement des places

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m² minimum y compris les accès.

3.Stationnement des vélos

Toute opération d'ensemble à dominante habitat de type collectif, de plus de quatre logements, tout groupement d'activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte la création d'un garage à vélos.

En conséquence, à l'exception des opérations d'habitat de moins de quatre logements, un local garage sera prévu.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

- De sécurité : local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol) ;
- De confort : local couvert et éclairé.

Son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1m² par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement ;

.

Article 14 - Autres éléments portés sur les plans de zonage

Le plan comporte aussi notamment :

- Les **espaces boisés classés** (EBC), identifiés au titre de L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont repérés au plan par un quadrillage semé de rond.
  Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.



- Les **emplacements réservés** (ER), identifiés au titre de l'article R123-11-d du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

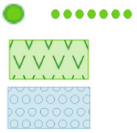


- La **voie verte,** identifiée au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, dans l'optique de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* »

- Les **secteurs de mixité sociale,** identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, permettant de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »



- Les **éléments remarquables** en référence aux articles L.151-19 à 23 du Code de l'Urbanisme :
  - Eléments paysagers remarquables et alignement d'arbres de qualité ;
  - Espaces Verts à Protéger.
  - Espace de mobilité fonctionnel.



- **Les Servitudes Non Aedificandi**.



Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**



Article 15 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut «*identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou*

architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le PLU peut également, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur la commune de Robion, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certains éléments patrimoniaux bâtis au caractère vernaculaire, haies d'arbres, de boisements remarquables existants, de zones humides et de corridors écologiques ou biologiques.

Les murets en pierres sèches

Les murets existants sont à conserver et à restaurer à l'identique (les percements sont autorisés dans le cas de modification des accès à la parcelle). Dans le cas d'un élargissement de la voirie, la reconstitution du mur doit être privilégiée par la réutilisation des pierres existantes sur place. On privilégiera la mise en œuvre traditionnelle avec les pierres posées sur champ en haut de mur.

Les cabanons traditionnels

Dans un objectif de respect de la qualité de ce patrimoine, la restauration du bâtiment doit permettre la conservation des volumes et des ouvertures existantes. Elle devra également intégrer l'utilisation de matériaux de même qualité que ceux d'origine dans la mesure du possible.

Les arbres, alignements d'arbres et espaces verts à protéger



Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera fait application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

Les espaces de mobilité fonctionnels



Les espaces de mobilités fonctionnels correspondent à l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres. Ils sont repérés dans le présent PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme comme des corridors écologiques.

A ce titre, dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les **zones naturelles ou agricoles** : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune ;
- dans les **zones urbaines et à urbaniser**, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures…)

Les **aménagements des cours d'eau et de leurs abords** devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, **des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires**.

Pour les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les **zones humides existantes** et leur **fonctionnement hydraulique** devront être maintenus.

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

Article 17 - Eclairage solaire

Dans le cadre des opérations d'aménagement (publiques ou privées), l'éclairage sera soumis à des prescriptions générales, qui seront complétées au regard de la destination des éclairages.

L'éclairage solaire sera privilégié. Dans un souci de développement durable, on s'emploiera à éclairer non pas les voies de roulement principales mais les chaussées latérales ou les contre-allées destinées au trafic local et riverain, les pistes cyclables, les espaces piétonniers. Pour assurer la cohérence globale, le registre du mobilier devra être unique, cependant décliné au sein d'une gamme.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé doivent :

- éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile ;
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

DEFINITIONS

A

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère

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

Affouillement

Les affouillement et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : 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 deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

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

Altana

L'altana est une terrasse traditionnelle en bois, située sur le toit des habitations.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, cave, remise, d'abri de jardin, d'abri vélos et poussettes, de bûcher, de local d'ordures ménagères ...

Un bâtiment, répondant aux conditions ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au

moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

B

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

C

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Châssis à tabatière

Un châssis à tabatière est un châssis vitré ouvrant qui a la même inclinaison que le versant de toit sur lequel on l'adapte.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

➔ oir définition emprise au sol.

Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche… ne constituent pas des constructions contigües.

Continuité écologique

Le réseau écologique – ou continuité écologique – désigne un ensemble de milieux aquatiques ou terrestres qui relient entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces. Ils sont constitués des réservoirs de biodiversité (espaces de biodiversité remarquable, dans lesquels les espèces trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie) et des corridors écologiques (axes de communication biologiques entre les réservoirs de biodiversité).

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

D

Défrichement

Selon Vune définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins

en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépendance

Construction séparée du bâtiment principal et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celui-ci. Dans le cas d'une habitation peuvent par exemple constituer une dépendance les éléments suivants : atelier, abri à bois, abri de jardin, local technique, préau, abri ou garage pour véhicule ou vélo… Les dépendances ne peuvent à elles-seules constituer un logement, ni servir de local d'artisanat ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

Desserte

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

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Selon l'article R123-9-1 du Code de l'Urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- **Hébergement hôtelier** : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie…).
- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés, ou de personnes physiques, et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, recherche et développement, informatique… (Cf. article R520-1-1 du code de l'urbanisme)
- **Commerces** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi qu'à leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat.
- **Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de

produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destinations, les locaux d'entreposages ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comprenant pas d'activités de fabrication, de transformation, ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.
- Construction et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Un établissement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.
- **Exploitation agricole ou forestière** : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

E

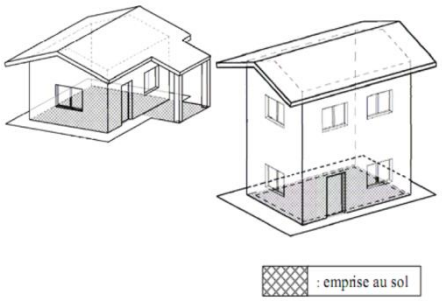
Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie publique.



Emplacement Réservé

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Espaces boisés

Sont considérés comme formations boisés des formations végétales constituées par des arbres ou des

arbustes qui satisfont aux conditions suivantes :

- Soit, être constituées de tiges pouvant être recensées (diamètre à 1,30 m du sol égal ou supérieur à 7,5 cm) dont le couvert apparent (projection de leur couronne au sol) est d'au moins 10% de la surface du sol.
- Soit, présenter une densité à l'hectare d'au moins 500 jeunes tiges on recensables (plants-rejets-semis), vigoureuses, bien conformées, bien réparties.
- Avoir une surface d'au moins 5 ares avec une largeur de cime d'au moins 15 mètres.

Espaces boisés classés

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espèces locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Provence et reste pérenne même sans gros entretien.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Extension mesurée

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou les aménagements d'une construction existante depuis plus de cinq ans, sous réserve que la SDP de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

F

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

G

Génoise

Fermeture d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

H

Hauteur

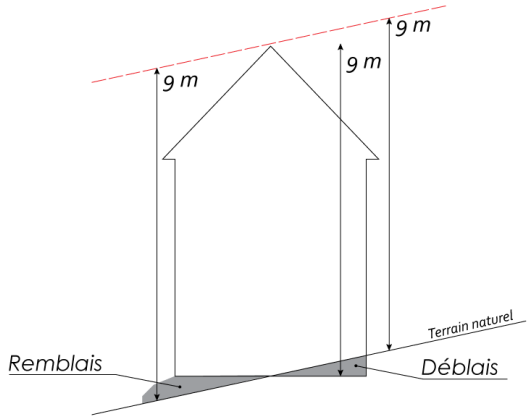
La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la constructions réclame un **déblai** sur le terrain initial.

Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un **remblai** sur le terrain initial.

Déf. hauteur



Hauteur au faîtage

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

I

Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou **ICPE** (soumise à déclaration ou autorisation)

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

L

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du publique ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci ;
- les limites jointives de l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Logement social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Loggia

Elément architectural désignant une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, le plus souvent encastré dans une façade.

M

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.).

Mur de soutènement

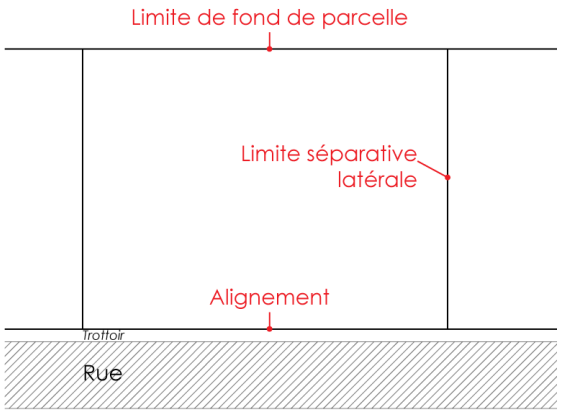
Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

N

Noue

Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place

Déf. Limites



O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc. ...

Ouvrages publics

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

P

Plan de toiture

Il existe différents type de plan de toiture :

- La toiture en pente : Il peut s'agir d'une toiture deux pans, c'est dire deux plans inclinés selon un angle donné (variable) qui se rejoignent au niveau du faîtage (arête supérieure) de la toiture. Il existe également des toitures plusieurs pans formatés donc de plusieurs plans inclinés selon des angles variables.
- La toiture terrasses ou toiture plate : formée d'un seul pan, cette toiture s'apparente à une terrasse. Elle peut être accessible et servir de terrasse ou non accessible. Elle est tout de même formée d'une pente variant de 15% afin de permettre l'évacuation des eaux de pluie.

R

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Sous-sol

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

Stationnement

➔ oir article 13 des dispositions générales

V

Superstructure

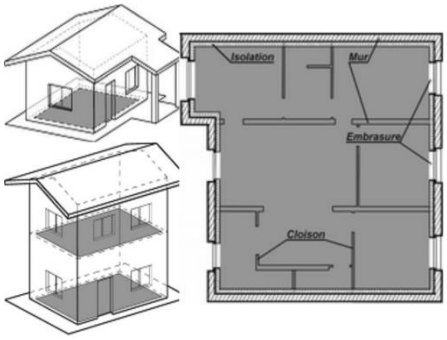
Ensemble des organes situés au-dessus de terre et composant l'ouvrage, c'est-à-dire les poteaux, les voiles, les poutres, les consoles ou encore les planchers.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

V

Vernaculaire

Propre à une région et à une époque donnée.

Vis-à-vis

Etat de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre, ou entre plusieurs parties d'une même construction.

Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voie piétonne

Voie réservée en priorité aux piétons. Elle est aménagée en conséquence.

4.

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Dispositions applicables à la zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ae et Ap.

Le sous-secteur **Ae** correspond à une **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** visant à permettre le développement économique des entreprises implantées, tout en respectant des règles de densité, hauteur, emprise au sol et coefficient de pleine terre.

Le sous-secteur **Acpi** correspond à un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** visant à permettre la réalisation d'un centre de premiers secours.

Le sous-secteur **Ap** correspond à des zones agricoles à protéger en raison de leurs localisations, au sein de l'enveloppe urbaine.

La zone A et les sous-secteurs Ae et Acpi sont concernés en tout ou partie par des aléas inondations.

Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La zone A est concernée en tout ou partie par le risque technologique

Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

1.Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

2.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

3.Dans le sous-secteur Ap

Sont interdit les affouillements et exhaussements du sol.

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

Pour rappel : la zone A et ses sous-secteurs sont concernés en tout ou partie par les risques naturels et le risque technologique.

➔ Dispositions générales – Articles 7 et 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation et feux de forêt.

➔ Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

1.Dans la zone A uniquement, hors sous-secteurs Ae et Acpi, sont autorisés sous conditions :

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les bâtiments d'exploitations (hangars, remises, bâtiments de première transformation des produits agricoles ou de conservation type chambre froide……) et leur extension et toutes constructions nécessaires à l'activité agricole. Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la commune dans la limite de 200 m² surface de plancher (annexes et dépendances comprises). La construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les annexes, les dépendances et les piscines de la construction principale dans la limite de deux annexes de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum chacune et de 50 m² d'emprise au sol pour la piscine, sous réserve de respecter les règles d'implantation et de hauteur. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée en une seule fois, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises), des constructions existantes à usage d'habitation ayant un minimum de 50 m² de surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et liées à une exploitation agricole,
- Les constructions destinées à la commercialisation des produits de l'exploitation dans une limite de 50 m² de surface de plancher. Elles doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment du siège de l'exploitation.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) liées à une exploitation agricole.
- La diversification des activités de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sous réserve que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante et que la création d'hébergement touristique ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments d'habitation y compris leurs annexes à la date d'approbation du PLU.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation ;
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

1.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole soumises aux aléas du risque inondation :

Aléa faible : les constructions nouvelles seront autorisées uniquement si elles sont « liées et nécessaires à l'activité agricole ».

Aléa moyen : la création de logements nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée sous la condition de comporter un étage.

Aléa fort : les constructions nouvelles sont interdites. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour la création d'un plancher refuge.

1.3. Les constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole, à savoir :

- L'extension mesurée en une seule fois sans création de nouveau logement des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, ayant une surface de plancher de 50m² minimum. Cette extension doit être réalisée, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  Pour rappel, les nouvelles constructions de logements sont strictement interdites au sein des zones agricoles.
- Les annexes, les dépendances et les piscines de la construction principale dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante et dans la limite deux annexes de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum chacune et de 50 m² d'emprise au sol pour la piscine, sous réserve de respecter les règles d'implantation et de hauteur. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.4. Les autres constructions

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les infrastructures de transports.
- 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 affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement du lit du Coulon et les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau.

2.Dans le STECAL Ae

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions destinées à des activités industrielles.
- Les constructions destinées à des activités artisanales.
- Les constructions destinées à de l'entreposage liées aux activités citées ci-dessus.

3.Dans le STECAL Acpi

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions, installations et aménagements liés au projet de centre de première intervention.

4.Dans le sous-secteur Ap

Sont autorisées sous conditions :

- 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.

5.Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

6.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

A l'exception du secteur **Acpi**, le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière initiale.

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

A l'exception du secteur Acpi, les accès direct sur la RD 2 et la RD 900 sont interdits dans la mesure où il existe un accès depuis une voie communale ou privée.

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau d'eau potable ou de possibilité de raccordement, les constructions liées et nécessaires à une activité agricole pourront créer des forages, dans le respect de la règlementation en vigueur.

2.Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être munies d'un système d'assainissement autonome conforme. Une étude de sol est demandée à la parcelle pour vérifier la conformité de l'équipement.

Les effluents des installations classées et des exploitations agricoles autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés dans le milieu naturel.

3.Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1.Dispositions générales

1.1. Dans la zone A uniquement, hors sous-secteurs Ae et Acpi

Sauf indications contraires au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul :

- Par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900 :
  - De 50 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.
  - De 75 mètres pour les autres constructions.
- De 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 2 pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et de 75 mètres pour les autres constructions.
- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15, de la RD 31 et RD 900.
- De 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- De 20 mètres par rapport au point haut des berges du Coulon.

1.2. Dans le sous-secteur Ae

Sauf indications contraires au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul :

- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15.

1.3. Dans le sous-secteur Acpi

Sauf indications contraires au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul :

- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 2.

2.Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.Dispositions générales

1.1. Dans la zone A et le sous-secteur Ap uniquement, hors sous-secteurs Ae et Acpi

Les constructions doivent s'implanter :

- En respectant un recul minimal au moins égal à la hauteur maximale de la construction principale, avec un minimum de 4 mètres.
- A 20 mètres par rapport au point le plus haut des berges du Coulon.

Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

1.2 Dans le sous-secteur Ae

Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres.

1.3. Dans le sous-secteur Acpi

Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres.

2.Dispositions particulières

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A uniquement, pour les constructions à destination d'habitat autorisées :

- Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de la construction principale.
- Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la construction principale.
- Les extensions doivent être réalisées en continuité de la construction principale.

Dans le sous-secteur Ae uniquement, les constructions doivent :

- Soit être implantées en continuité des constructions existantes.
- Soit respecter un recul de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 9 - Emprise au sol

Dans la zone A uniquement, pour les constructions à destination d'habitat, sont autorisés :

- **Deux annexes** à la construction principale de **20 m² d'emprise au sol maximum** chacune ;
- **Les piscines de 50 m² d'emprise au sol maximum**.

Elles respecteront les règles d'implantation édictées dans l'article 8.

Pour les constructions à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension)

Dans le sous-secteur Ae uniquement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Acpi uniquement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 800m².

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1.Hauteur des constructions

1.1. Dans la zone A uniquement

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Pour les constructions destinées à de l'habitat :
  - Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.
  - Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel.

    Les annexes sont autorisées sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout.

    Les extensions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale de la construction principale.
- Pour les autres constructions à vocation agricole :
  - Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.
  - Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

1.2. Dans le sous-secteur Ae

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur au faîtage (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 12 mètres par rapport au terrain naturel (TN).
- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel (TN).

1.3. Dans le sous-secteur Acpi

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au point le plus haut.

2.Hauteur des clôtures

Les clôtures des terrains d'habitations seront construites en respectant une hauteur de 1,80 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Des dépassements ponctuels peuvent être appliqués pour les portails.

Les clôtures des terrains non bâtis sont limitées à 2 mètres.

3.Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1.Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2.Adaptation du terrain

Les travaux de terrassement seront limités au strict nécessaire, Ils ne pourront être entrepris avant le dépôt du permis. Les déblais et remblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci tout en respectant les règles liées au risque inondation.

3.Orientation des constructions

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades au sud.

4.Murs et façades

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

Les linteaux d'aspect bois sont interdits.

Les teintes d'enduit seront choisies en accord avec la Commune. Un ou plusieurs échantillons in situ pourront être demandés avant validation définitive.

5.Constructions à usage d'activité agricole

Les bardages sont autorisés. Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont proscrits.

6.Toitures et couvertures

6.1. Pentes

Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures devront comporter 2 versants sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant.

6.2. Autres dispositions

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis en toiture sans dépasser le niveau des tuiles dans la limite de 70 % du rampant et en conservant en tuiles, la génoise, les rives et le faîtage.

Pour les bâtiments d'exploitation hors habitation, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer dans la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

7.Menuiseries et ouvertures

7.1. Matériaux

Toutes les ouvertures portes, fenêtres, portes fenêtres, volets doivent être réalisés dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale. Les ouvertures en façade nord devront être minimisées.

Les portails de garage d'aspect bois seront privilégiés.

7.2. Autres dispositions

Les volets battants seront privilégiés.

Les nouvelles ouvertures en façade devront respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

8.Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures des terrains non bâtis seront obligatoirement réalisées en grillage.

Pour les clôtures des terrains bâtis, afin de respecter le caractère agricole de la zone, les clôture maçonnées ne pourront jamais dépasser la longueur de la construction plus 2 mètres avec une hauteur maximum de 1,80 mètres et devront se situer toujours en protection de la construction. Le reste de la clôture doit être réalisé en grillage doublé d'une haie.

Dans les secteurs inondables la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

9.Autres éléments techniques

Les antennes, colonnes de distribution d'eau, d'électricité, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, les caissons de climatiseur et tous les ouvrages annexes du bâtiment devront par leur volume, hauteur, couleur ou matériaux être intégrés au bâtiment.

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

10.Autres dispositions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments techniques liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

11.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Les dispositions 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 11 du présent article ne s'appliquent pas pour le secteur **Acpi**.

Article 12 - Stationnement

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

1.Règles quantitatives

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

2.Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

3.Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra

sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

4.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace à Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'Espace de Mobilité Fonctionnelle (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Article R.123-11 du Code de l'Urbanisme : «*Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

[…]

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; […] »

5.Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

ROBION



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification simplifiée n°1

-

Règlement

20/12/2021

SOLIHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Robion	
Nom du fichier	**Règlement**
Approbation du PLU Etabli par G2C Territoires	Juillet 2017
Approbation de la modification n°1 du PLU Etabli par SOLiHA 84	Janvier 2021
Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU Etabli par SOLiHA 84	Janvier 2022

Sommaire

Dispositions générales **4**

Articles généraux 5

Definitions 20

Dispositions applicables aux zones urbaines (U) **30**

Dispositions applicables à la zone UA 31

Dispositions applicables à la zone UB 39

Dispositions applicables à la zone UC 49

Dispositions applicables à la zone UD 59

Dispositions applicables à la zone UE 69

Dispositions applicables à la zone Ul 78

Dispositions applicables à la zone Ux 83

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) **88**

Dispositions applicables à la zone 1AUh 89

Dispositions applicables à la zone 1AUm 98

Dispositions applicables à la zone 1AUs 108

Dispositions applicables à la zone 2AUe 113

Dispositions applicables à la zone 2AUm 115

Dispositions applicables aux zones agricoles (A) **119**

Dispositions applicables à la zone A 120

Dispositions applicables aux zones naturelles (N) **130**

Dispositions applicables à la zone N 131

Protection et mise en valeur du patrimoine **137**

Rappel réglementaire 138

Typologie des Eléments identifiés et dispositions règlementaires associées 140

Liste des éléments reperés aux plans de zonage 143

Les emplacements réservés **145**

Définition d'un emplacement réservé 146

Liste des emplacements réservés 147

1. Dispositions générales

Articles généraux 5

- Article 1 - Champ d'application territoriale 5
- Article 2 - Division du territoire en zones 5
- Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles 7
- Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démoli 7
- Article 5 - Droit de préemption urbain 7
- Article 6 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique 7
- Article 7 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation 9
- Article 8 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt 11
- Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses 13
- Article 10 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres 14
- Article 11 - Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques 14
- Article 12 - Voie nouvelle publique et privée 15
- Article 13 - Stationnement 16
- Article 14 - Autres éléments portés sur les plans de zonage 17
- Article 15 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 17
- Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 19
- Article 17 - Eclairage solaire 19

Definitions 20

ARTICLES GENERAUX

Article 1 - Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Robion.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

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

La **zone UA** est une zone urbaine à caractère central correspondant au noyau ancien du village et aux premières extensions, en limite de celui-ci, participants au fonctionnement du cœur de village.

La **zone UB**, dite traversée de Robion, est une zone urbaine assurant deux fonctions principale : une liaison routière entre Coustellet et Cavaillon traversant le cœur de village d'Est en Ouest, et un support du cœur économique de la commune au niveau du village. La zone UB comporte de deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur UBe1** correspondant à la zone d'activité économique des sablons ;
- Le **sous-secteur UBe2** correspondant au site de l'AVEPH le long de la VC 110, ex-RD 2.

La **zone UC** est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux premières extensions urbaines qui se sont développées entre le cœur de village et la traversée de Robion, ainsi qu'au Nord de cette traversée, de part et d'autre de l'avenue de la gare.

La **zone UD** est une zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires qui se sont développées dans la plaine agricole.

La **zone UE** est une zone urbaine résidentielle correspondant aux zones d'habitat diffus qui se sont développées autour du noyau villageois et des premières extensions. La zone UE comporte deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur UEf1** concernés par l'aléa très fort de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.
- Le **sous-secteur UEf3** concernés par l'aléa moyen de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.

La **zone UL** est une zone urbaine de loisirs correspondant à l'emprise actuelle et future des équipements sportifs. Elle doit permettre également de répondre à un objectif de préservation d'espace de nature au sein de l'enveloppe urbaine, où des activités de loisirs pourront être autorisées.

La **zone Ux** est une zone à vocation économique limitrophe de la zone urbaine de Maubec à vocation économique.

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

La **zone 1AUh** est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint Roch » et est soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble. La vocation principale de ce site est résidentielle.

La **zone 1AUm** est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ratacan » et est soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble. Le site est à vocation mixte : habitat et service. Cette zone comporte 3 sous-secteurs où les règles de hauteurs diffèrent.

La **zone 1AUs** est une zone à urbaniser à court terme et est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble. La vocation de ce site est médico-sociale.

La **zone 2AUe** est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond à la dernière phase à vocation économique de la zone à vocation mixte du Moulin d'Oise.

La **zone 2AUm** est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond aux dernières phases de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Ratacan et Saint Roch.

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

La zone A est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ae et Ap.

- Le sous-secteur **Ae** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) visant à permettre le développement économique des entreprises implantées, tout en respectant des règles de densité, hauteur, emprise au sol et coefficient de pleine terre.
- Le sous-secteur **Ap** correspond à une zone agricole à protéger en raison de sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine.

4. Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

La zone N est une zone 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 trois sous-secteurs faisant l'objet de **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**.

- **Le sous-secteur Nae** correspond à l'emprise des locaux de la carrière.
- **Le sous-secteur Nt** correspond à une zone touristique de loisirs.
- **Le sous-secteur Nev** correspond à une zone réservée à l'exploitation des énergies renouvelables. Il s'agit d'une zone strictement réservée à l'implantation d'un projet de parcs photovoltaïques destiné à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire. Cette zone pourra également recevoir les aménagements du SIRCC concernant les zones d'expansion de crues du Coulon/Calavon.

Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démoli

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

« *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines, dites U, et à urbaniser, dites AU, de la commune.

Article 6 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

1. Les règles parasismiques

La commune de Robion est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

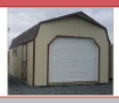
A ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement.

Les principaux textes sont les suivants :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

Catégorie d'importance		Description
I		Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III		ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV		Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Dans cette optique, depuis le 1er mai 2011, c'est désormais l'Eurocode 8 qui détermine la référence en termes de constructions parasismiques pour les bâtiments neufs de la classe dite « à risque normal ».

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gF}0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI[1]	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI[1]	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gF}1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI[2]	Eurocode 8 [3] a_{gF}3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gF}3 m/s²	

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

2. La prise en compte du phénomène de liquéfaction

Cette nouvelle règlementation demande à ce que le phénomène de liquéfaction soit pris en compte dans les projets de constructions afin de les adapter si besoin (en particulier au niveau des fondations).

On appelle liquéfaction d'un sol, le processus conduisant à la perte totale de résistance au cisaillement du sol par augmentation de la pression interstitielle. Elle est accompagnée de déformations dont l'amplitude peut être limitée ou quasi-illimitée.

Article 7 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La commune de Robion est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration (prescrit le 26 juillet 2002). Les études d'aléas sont en cours de finalisation, en association avec l'ensemble des communes concernées. Les travaux d'élaboration du zonage règlementaire sont en cours. De cette façon, un plan intitulé « carte des contraintes » illustre les aléas inondation au sein de la commune. Pour connaître l'aléa inondation, il faut se reporter à la « carte contrainte » présente au sein du tome IV zonage du PLU.

Par ailleurs, le porter à connaissance de l'Etat fait part des recommandations suivantes.

1. Les recommandations préventives

L'étude hydrogéomorphologique révèle une série d'informations qui doivent être prises en compte dans la gestion de l'urbanisation de votre commune, afin de prévenir les personnes et les biens contre le risque d'inondation.

Les équipements de service public peuvent être autorisés, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable.
Ils ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Une bande de sécurité qui pourra atteindre jusqu'à 200 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

2. Principes de prévention du risque d'inondation

2.1. Secteurs soumis à un aléa faible en crue de plaine (H<1 m et V<0,5 m/s)

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel, le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,20 m de la cote de référence déterminée pour la crue centennale, si elle est connue. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles sont interdites, sauf dans les cas suivants :
  - les constructions nouvelles, liées et nécessaires à l'activité, pourront être autorisés.
  - Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, les constructions nouvelles pourront être admises, à l'exclusion des établissements de nature à recevoir un nombre important de personnes.

Les constructions existantes

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.
- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;
  - Le changement de destination des constructions existantes ;

Ces extensions, surélévations et changements de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposées au risque (aires refuges...).

2.2. Secteurs soumis à un aléa fort en crue de plaine (H>1 m et V>0,5 m/s)

Dans les secteurs les plus exposés, pour des raisons de sécurité concernant les vies humaines, le principe est d'interdire toutes nouvelles constructions et toute augmentation de l'emprise au sol en ne permettant que des extensions à l'étage afin de mettre en sécurité les habitants.

Les secteurs les plus exposés correspondent aux zones d'aléas forts (v>0,5m/s ou h>1m).

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs les plus exposés.

Les constructions existantes

- la surélévation à l'étage des habitations est autorisée sans création de logement,
- l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à 0,2 m au-dessus de la côte de référence, si elle est connue, ou à l'étage.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
    - La surélévation à l'étage des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
    - La surélévation à l'étage des établissements recevant du public ;
    - Le changement de destination des constructions existantes ;

Ces surélévations et changements de destination seront admis sous réserve :

- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ;
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposées au risque (aires refuges...)

2.3 Hauteurs des constructions soumises aux aléas « inondation »

Sur la base des aléas hydrauliques, la hauteur des constructions admises dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, doit être conforme à :

- Dans les zones soumises aux aléas faibles : la hauteur des planchers des constructions admises devra être située à 0,70 mètre au dessus du terrain naturel (TN)
- Dans les zones soumises aux aléas moyen : la hauteur des planchers des constructions admises devra être située à 1,20 mètre au dessus du terrain naturel (TN)
- Dans les zones soumises aux aléas forts : les constructions admises seront réalisées à l'étage

3. Traduction des objectifs à mettre en œuvre

Les principes généraux à mettre en oeuvre sont les suivants :

- **Interdire, dans les secteurs naturels (zone N) soumis aux différents aléas de la zone inondable, l'ouverture à l'urbanisation et toute nouvelle construction,** et veiller à réduire le nombre de constructions exposées au risque. D'autre part, il sera nécessaire de prendre des mesures adaptées pour les constructions existantes (issue de secours, refuge hors eau, etc) situées dans la zone inondable
- **Contrôler strictement l'urbanisation dans les zones d'expansion de crues,** à savoir dans les secteurs peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important et préserver les capacités d'écoulement pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval. Ces secteurs jouent un rôle déterminant en réduisant le débit en aval et en allongeant la durée de l'écoulement. Ainsi, la crue peut voir son énergie diminuée au profit de la diminution du risque pour les vies humaines, et les biens. En outre, ces zones d'expansion de crues jouent également un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes.
- **Eviter tout endiguement ou remblaimement nouveau** qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés : ces aménagements sont suceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval

- **Sauvegarder la qualité et l'équilibre des milieux naturels**.
- Ne pas construire de bâtiments utiles à la sécurité civile, les bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise (sécurité civile, etc), d'équipements sensibles (hôpitaux, crèches, écoles, maison de retraite, etc) en zone inondable, y compris en zone d'aléa faible. L'objectif étant de laisser ces bâtiments accessibles par la route, en toute circonstance.

Article 8 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt

La commune de Robion est concernée sur une partie de son territoire par le risque feux de forêts. A ce titre, ces secteurs sont encadrés par les dispositions suivantes.

1. Mesures de protection contre les feux de forêts

La construction en forêt ne constitue jamais une solution, même partielle, au problème de la défense contre les feux. Il ne saurait donc être question de favoriser l'urbanisation en forêt, ou de modifier en ce sens les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales au nom de la lutte contre l'incendie.

Plus précisément, deux modes d'urbanisation sont à proscrire :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encerclement, dispersion des moyens de lutte ...).
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant).

Si l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone boisée (ou agricole), la décision de localisation d'un habitat en zone boisée doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol, et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant bien entendu compte de la situation préexistante, mais sous la contrainte d'une limitation globale,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée, et réalisés sous maîtrise publique car la puissance publique ne saurait se dégager de ses responsabilités en la matière à l'exception des constructions isolées pour lesquelles il est admis que la collectivité publique peut ne pas financer les équipements de lutte contre l'incendie qui ne serviraient qu'à la défense d'un particulier sans participer à une défense collective.

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L 311.1, L 312.1, L 313.4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n° 3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

2. Dispositions communes, que l'aléa soit très fort, fort ou moyen

2.1. Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de

croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

***Exceptionnellement**, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites dans le paragraphe 2.1, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.*

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

2.2. Défense contre les incendies

Les voies de desserte visées au paragraphe précédent doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentées par des canalisations afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/mn chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m^3, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 2.1 ci-dessus.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- Pour les constructions nouvelles dans les zones d'aléa très fort, si le réseau a un débit supérieur ou égal à 30 m^3/h, et si les poteaux incendie sont implantés conformément aux caractéristiques décrites au premier alinéa du présent paragraphe 2.2, par une réserve d'eau publique de 30 m^3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dans une zone soumise à l'aléa très fort ou fort par une réserve d'eau publique de 30 m^3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.

Selon la taille et l'occupation des bâtiments concernés, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

2.3. Débroussaillement et plantations

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 1er mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

2.4. Cas particulier

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

3. Zones d'aléa très fort : f1

Dans les zones d'aléa très fort, la protection réside en une **interdiction générale** pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées.

Néanmoins, on considérera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- dans les zones déjà urbanisées dont les équipements publics définis à l'annexe 2 sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et les habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),
- en dehors de ces secteurs, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70m² de surface de plancher, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - pas de création de logement;
  - pas d'augmentation de la vulnérabilité;
  - pas de changement de destination.

La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m² à 120 m²	Jusqu'à 140 m² de surface de plancher
121 m² à 200 m²	+ 20 m² de surface de plancher
A partir de 201 m²	+ 10% de surface de plancher

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

4.Zones d'aléa fort : f2

Dans les zones d'aléa fort, les mesures de protection sont identiques à celles figurant pour les zones en aléa très fort.

Dans les communes où l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone d'aléa fort, la localisation d'un habitat nouveau devra apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et le risque ne sera alors considéré comme acceptable que dans des zones à urbaniser protégeables.

5.Zone d'aléa moyen : f3

Les seules mesures de protection minimum pour les zones d'aléa moyen sont celles figurant dans les dispositions communes.

Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Robion est traversé par un pipeline, dont le tracé indicatif est reporté au plan de zonage du PLU.

Outre l'institution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), cette canalisation présente des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Des études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones (normalement fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisations) :

- **zone de dangers très graves pour la vie humaine** (DTG) avec effets létaux significatifs – 15 m de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- **zone de dangers graves pour la vie humaine** (DG) avec effets létaux – 20 m de par et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **zone de dangers significatifs pour la vie humaine** (DS) avec des effets irréversibles – 30 m de part et d'autre de la canalisation : obligation d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de catégorie de la canalisation dont il a la gestion, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires éventuelles

Article 10 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La RD 2, la RD 900 et le projet de déviation de la RD 900 sont classées voies bruyantes de catégorie 3 et la route de Robion en voie bruyantes de catégorie 4 par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche pour les catégories 3 et 30 m pour les catégories 4).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 du 9 janvier 1995.

Article 11 - Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques

Au-delà des entrées d'agglomération, des reculs par rapport à l'axe des voies sont exigés par le Conseil Départemental.

- Un recul par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900 :
  - De 50 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - De 75 mètres pour les autres constructions.
- Un recul par rapport à l'axe de la RD 2 :
  - De 50 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - De 75 mètres pour les autres constructions.

- De 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie.

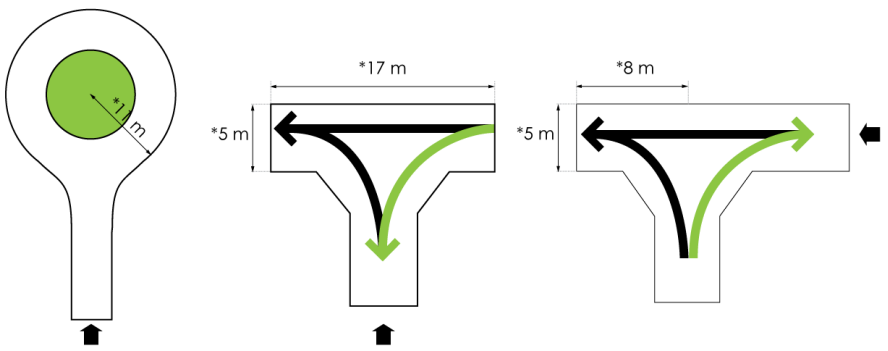
Article 12 - Voie nouvelle publique et privée

1. Dispositifs de retournements dans les voies en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).

Ces dispositifs devront être conformes aux dispositions fixées par le SDIS.

Schém. art.13 **Les dimensions sont minimales*



1. Ouvrage de retournement 2. Ouvrage de demi-tour

2. Caractéristiques des voies

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc....) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

	Largeur minimale de la plateforme de la chaussée
Voies en impasse	5 mètres pour la voie 1,60 mètres pour les trottoirs accessibles aux PMR
Autres voies	5,50 mètres pour les voies 1,60 mètres pour les trottoirs accessibles aux PMR

3. Voies piétonnes et pistes cyclables

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Les cheminements piétons et/ou cycles devront être compatibles avec les principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de Programmation.

En ce qui concerne les sentiers piétons, ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 1,60 mètre.

Article 13 - Stationnement

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement.

1. Dispositions générales

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

Les places de stationnement à créer pour les activités suivantes :

- bureau,
- commerce,
- hébergement hôtelier,

peuvent être mise en place sur une unité foncière située dans un rayon de 200 mètres par rapport au terrain d'assiette de la construction. Pour les autres destinations, les places de parking doivent être aménagées sur le terrain même.

Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction.

2. Dimensionnement des places

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m² minimum y compris les accès.

3. Stationnement des vélos

Toute opération d'ensemble à dominante habitat de type collectif, de plus de quatre logements, tout groupement d'activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte la création d'un garage à vélos.

En conséquence, à l'exception des opérations d'habitat de moins de quatre logements, un local garage sera prévu.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

- De sécurité : local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol) ;
- De confort : local couvert et éclairé.

Son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1m² par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement ;

.

Article 14 - Autres éléments portés sur les plans de zonage

Le plan comporte aussi notamment :

- Les **espaces boisés classés** (EBC), identifiés au titre de L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont repérés au plan par un quadrillage semé de rond.
  Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.



- Les **emplacements réservés** (ER), identifiés au titre de l'article R123-11-d du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.



- La **voie verte**, identifiée au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, dans l'optique de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* »

- Les **secteurs de mixité sociale**, identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, permettant de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »



- Les **éléments remarquables** en référence aux articles L.151-19 à 23 du Code de l'Urbanisme :
  - Eléments paysagers remarquables et alignement d'arbres de qualité ;
  - Espaces Verts à Protéger.
  - Espace de mobilité fonctionnel.



- **Les Servitudes Non Aedificandi**.

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces.



- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**



Article 15 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut «*identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Le PLU peut également, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer*

leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur la commune de Robion, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certains éléments patrimoniaux bâtis au caractère vernaculaire, haies d'arbres, de boisements remarquables existants, de zones humides et de corridors écologiques ou biologiques.

Les murets en pierres sèches

Les murets existants sont à conserver et à restaurer à l'identique (les percements sont autorisés dans le cas de modification des accès à la parcelle). Dans le cas d'un élargissement de la voirie, la reconstitution du mur doit être privilégiée par la réutilisation des pierres existantes sur place. On privilégiera la mise en œuvre traditionnelle avec les pierres posées sur champ en haut de mur.

Les cabanons traditionnels

Dans un objectif de respect de la qualité de ce patrimoine, la restauration du bâtiment doit permettre la conservation des volumes et des ouvertures existantes. Elle devra également intégrer l'utilisation de matériaux de même qualité que ceux d'origine dans la mesure du possible.

Les arbres, alignements d'arbres et espaces verts à protéger



Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera fait application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

Les espaces de mobilité fonctionnels



Les espaces de mobilités fonctionnels correspondent à l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres. Ils sont repérés dans le présent PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme comme des corridors écologiques.

A ce titre, dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les **zones naturelles ou agricoles** : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune ;
- dans les **zones urbaines et à urbaniser**, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures…)

Les **aménagements des cours d'eau et de leurs abords** devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, **des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires**.

Pour les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les **zones humides existantes** et leur **fonctionnement hydraulique** devront être maintenus.

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

Article 17 - Eclairage solaire

Dans le cadre des opérations d'aménagement (publiques ou privées), l'éclairage sera soumis à des prescriptions générales, qui seront complétées au regard de la destination des éclairages.

L'éclairage solaire sera privilégié. Dans un souci de développement durable, on s'emploiera à éclairer non pas les voies de roulement principales mais les chaussées latérales ou les contre-allées destinées au trafic local et riverain, les pistes cyclables, les espaces piétonniers. Pour assurer la cohérence globale, le registre du mobilier devra être unique, cependant décliné au sein d'une gamme.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé doivent :

- éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile ;
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

DEFINITIONS

A

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère

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

Affouillement

Les affouillement et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : 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 deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

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

Altana

L'altana est une terrasse traditionnelle en bois, située sur le toit des habitations.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, cave, remise, d'abri de jardin, d'abri vélos et poussettes, de bûcher, de local d'ordures ménagères ...

Un bâtiment, répondant aux conditions ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au

moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

B

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

C

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Châssis à tabatière

Un châssis à tabatière est un châssis vitré ouvrant qui a la même inclinaison que le versant de toit sur lequel on l'adapte.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

➔ Voir définition emprise au sol.

Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche… ne constituent pas des constructions contigües.

Continuité écologique

Le réseau écologique – ou continuité écologique – désigne un ensemble de milieux aquatiques ou terrestres qui relient entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces. Ils sont constitués des réservoirs de biodiversité (espaces de biodiversité remarquable, dans lesquels les espèces trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie) et des corridors écologiques (axes de communication biologiques entre les réservoirs de biodiversité).

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

D

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins

en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépendance

Construction séparée du bâtiment principal et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celui-ci. Dans le cas d'une habitation peuvent par exemple constituer une dépendance les éléments suivants : atelier, abri à bois, abri de jardin, local technique, préau, abri ou garage pour véhicule ou vélo... Les dépendances ne peuvent à elles-seules constituer un logement, ni servir de local d'artisanat ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

Desserte

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

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Selon l'article R123-9-1 du Code de l'Urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- **Hébergement hôtelier** : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés, ou de personnes physiques, et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, recherche et développement, informatique... (Cf. article R520-1-1 du code de l'urbanisme)
- **Commerces** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi qu'à leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat.
- **Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de

produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destinations, les locaux d'entreposages ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comprenant pas d'activités de fabrication, de transformation, ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.
- Construction et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Un établissement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.
- **Exploitation agricole ou forestière** : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

E

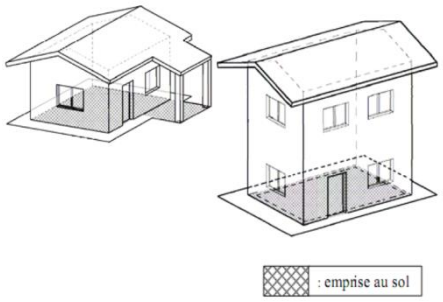
Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie publique.



Emplacement Réservé

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Espaces boisés

Sont considérés comme formations boisés des formations végétales constituées par des arbres ou des

arbustes qui satisfont aux conditions suivantes :

- Soit, être constituées de tiges pouvant être recensées (diamètre à 1,30 m du sol égal ou supérieur à 7,5 cm) dont le couvert apparent (projection de leur couronne au sol) est d'au moins 10% de la surface du sol.
- Soit, présenter une densité à l'hectare d'au moins 500 jeunes tiges on recensables (plants-rejets-semis), vigoureuses, bien conformées, bien réparties.
- Avoir une surface d'au moins 5 ares avec une largeur de cime d'au moins 15 mètres.

Espaces boisés classés

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espèces locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Provence et reste pérenne même sans gros entretien.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Extension mesurée

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou les aménagements d'une construction existante depuis plus de cinq ans, sous réserve que la SDP de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

F

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

G

Génoise

Fermeture d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

H

Hauteur

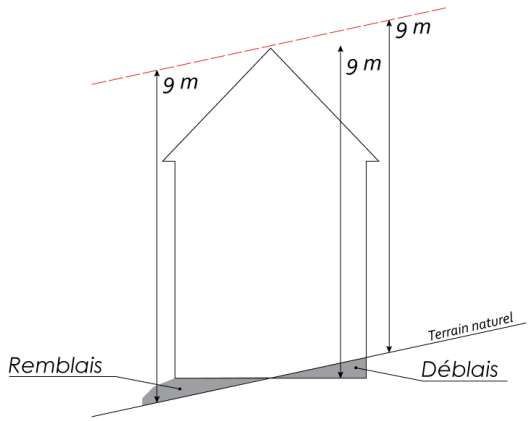
La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la constructions réclame un **déblai** sur le terrain initial.

Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un **remblai** sur le terrain initial.

Déf. hauteur



Hauteur au faîtage

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

I

Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou **ICPE** (soumise à déclaration ou autorisation)

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

L

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du publique ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci ;
- les limites jointives de l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Logement social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Loggia

Elément architectural désignant une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, le plus souvent encastré dans une façade.

M

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.).

Mur de soutènement

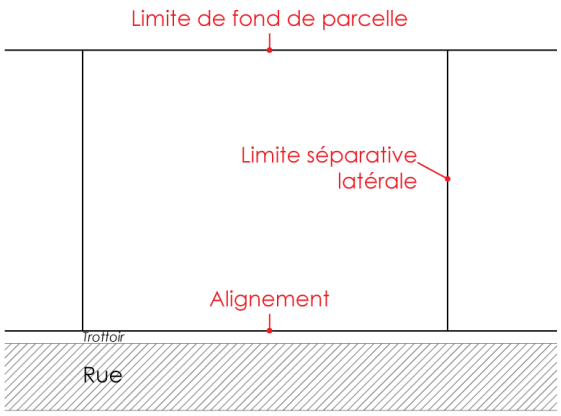
Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

N

Noue

Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place

Déf. Limites



O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc. ...

Ouvrages publics

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

P

Plan de toiture

Il existe différents type de plan de toiture :

- La toiture en pente : Il peut s'agir d'une toiture deux pans, c'est dire deux plans inclinés selon un angle donné (variable) qui se rejoignent au niveau du faîtage (arête supérieure) de la toiture. Il existe également des toitures plusieurs pans formatés donc de plusieurs plans inclinés selon des angles variables.
- La toiture terrasses ou toiture plate : formée d'un seul pan, cette toiture s'apparente à une terrasse. Elle peut être accessible et servir de terrasse ou non accessible. Elle est tout de même formée d'une pente variant de 15% afin de permettre l'évacuation des eaux de pluie.

R

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Sous-sol

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

Stationnement

➔ Voir article 13 des dispositions générales

Superstructure

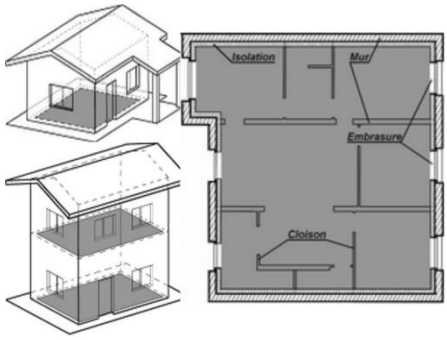
Ensemble des organes situés au-dessus de terre et composant l'ouvrage, c'est-à-dire les poteaux, les voiles, les poutres, les consoles ou encore les planchers.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

V

Vernaculaire

Propre à une région et à une époque donnée.

Vis-à-vis

Etat de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre, ou entre plusieurs parties d'une même construction.

Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voie piétonne

Voie réservée en priorité aux piétons. Elle est aménagée en conséquence.

2.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA 31
Dispositions applicables à la zone UB 39
Dispositions applicables à la zone UC 49
Dispositions applicables à la zone UD 59
Dispositions applicables à la zone UE 69
Dispositions applicables à la zone Ul 78
Dispositions applicables à la zone Ux 83

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine à caractère central correspondant au noyau ancien du village et aux premières extensions, en limite de celui-ci, participant au fonctionnement du cœur de village.

La zone UA est concernée par des aléas feux de forêts : sous-secteur UAf1.

➔ Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêts.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, **sont interdits :**

- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités agricoles et/ou forestières ;
- Les entrepôts.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

Dans la zone UA, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les constructions destinées à de l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise par de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.

2. Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

Les établissements dont l'objet est la transformation d'aliments (restaurants, traiteur, etc...) doivent obligatoirement être équipés de bac à graisse.

3. Assainissement eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Sous réserve de l'accord de la mairie vis à vis de la sécurité et de la fluidité de la circulation, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un retrait par rapport à l'emprise de voie, sous réserve que le mur de clôture soit réalisé à l'alignement de la voie.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Servitudes non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 10 mètres.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Elles devront être réalisées :

- avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement de 0,10 m minimum et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmontées d'un système à claire voie (grille métallique).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R 111-28 du code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble de la zone UA :

« *Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.* »

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3. Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

Sans contraintes architecturales voisines, le volume principal de la construction doit être implanté avec un faîtage parallèle à la voirie.

Dans le cas d'une construction avec un seul rampant, l'égout est situé côté rue.

4. Murs et façades

4.1. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

Les façades en bois visibles du domaine public sont interdites.

Les enduits au rouleau ou à la tyrolienne sont interdits. Seuls les enduits à base de sable non plastifiés sont autorisés en finition lisse ou gratté fin.

Toutes les façades et murs visibles ou pas du domaine public doivent être traitées avec le même soin.

4.2. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les teintes blanches ou s'en rapprochant sont à proscrire.

« *La pierre apparente est un traitement moderne des façades postérieur à la seconde guerre mondiale, historiquement, seules les façades au nord étaient constatées sans enduit par souci d'économie.* » L'enduit traditionnel des murs sera donc privilégié, tout en tolérant des pans de mur en pierres apparentes, de préférence locale, pour une rupture visuelle des matériaux, à des fins esthétiques.

4.3. Autres dispositions

Dans le cas d'une restauration, la modénature des façades et les éléments d'ornementation sont à conserver et à restaurer même s'ils ont disparu.

A des fins esthétiques d'harmonisation des vues depuis le domaine public, les façades neuves pourront se voir imposer des éléments architecturaux d'ornementation pour une meilleure intégration. La composition des façades vues depuis le domaine public doit respecter le rythme des façades avoisinantes.

La création de loggia est autorisée.

5.Toitures et couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasses.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'une intégration visuelle satisfaisante et dans la limite de 35 % du plan de la toiture. L'acrotère de la terrasse doit assurer une bonne intégration visuelle.

Les terrasses en superposition de type ALTANA sont interdites.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes. La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. Les couvertures en canalite et bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture. Tous les matériaux d'imitation d'éléments de modénature et d'ornementation sont formellement interdits.

Les débords de toiture seront réalisés en génoise (1 rang par niveau) et / ou en corniche de pierres naturelles.

Les descentes pluviales et chenaux doivent être d'aspect métallique (de type zinc ou cuivre).

5.3. Panneaux solaires sur toiture

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis en toiture sans dépasser le niveau des tuiles dans la limite de 70 % du rampant et en conservant en tuiles, la génoise, les rives et le faîtage.

5.4. Ouvertures

Les ouvertures dans les toitures seront soit des lucarnes, fenêtre de toit, soit des châssis tabatières. Les chiens assis et les pénétrations sont interdits.

6.Menuiseries et ouvertures

6.1. Matériaux

Toutes les ouvertures donnant sur rue portes, fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerce doivent être réalisées dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et des pleins devra privilégier les pleins.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants, ils devront être masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie. Sont autorisés les volets à lames croisés, les volets à clefs sans écharpes, les volets à persiennes.

Les portails de garage d'aspect bois seront privilégiés.

6.2. Couleurs

Les pentures seront placées côté intérieur et seront de la même couleur que le volet. Les couleurs des menuiseries ne seront jamais vives et trouveront leur teinte dans la palette établie par la commune et consultable en Mairie.

6.3. Autres dispositions

Les devantures des boutiques ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles n'engloberont pas de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les barreaudages et ferronneries doivent être verticaux et pris dans l'épaisseur des tableaux.

7. Clôtures et murs de soutènement

Les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que la construction principale à laquelle ils se rattachent, tout en observant une similitude avec les éléments qui constituent les clôtures ou le bâti limitrophe.

Ils se raccordent autant que possible à l'alignement des murs ou construction limitrophes.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement d'un grillage souple ou rigide sont interdites.

Les clôtures seront composées d'un mur bahut de 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement de 10 cm minimum, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Les matériaux imitant la pierre et le fer sont interdits.

Les murs de clôture existants réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Quel que soit leur hauteur, les murs de soutènement en bloc de pierre brut sont formellement interdits.

Les murs en bêton banchés devront être enduits.

8. Autres éléments techniques

Les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation de gaz brulés, de fumée doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les antennes, les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les façades.

Les installations de machinerie, chaufferie et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction à l'exception des antennes, cheminées et ventilations ne doivent en aucun cas être en saillie de la toiture ou dépasser de l'acrotère.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

Les blocs de climatisation posés en terrasse doivent être couverts d'un cache à claire-voie d'aspect bois ou métallique.

Les blocs de climatisation posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

Article 12 - Stationnement

Les stationnements existant sur l'unité foncière doivent être conservés en cas de travaux.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

2. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB, dite traversée de Robion, est une zone urbaine assurant deux fonctions principales : une liaison routière entre Coustellet et Cavaillon traversant le cœur de village d'Est en Ouest, et un support du cœur économique de la commune au niveau du village.

La zone UB est constituée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBe1 correspondant à la zone d'activité économique des sablons ;
- Le sous-secteur UBe2 correspondant au site de l'AVEPH le long de la VC 110, ex-RD 2.

La zone UB est concernée par des aléas feux de forêts.

➔ Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêts.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB **uniquement, sont interdits :**

- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités agricoles et/ou forestières ;
- Les entrepôts.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

Dans les sous-secteurs UBe1 et UBe 2 sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

1. Dispositions particulières

1.1. Dans la zone UB uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs ;

- Les constructions destinées à de l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise par de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

1.2. Dans le sous-secteur UBe1 uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées à de l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs ;

1.3. Dans le sous-secteur UBe2 uniquement, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage industriel et les entrepôts ;
- Les constructions destinées à de l'artisanat, les installations classés et leurs extensions, sous réserve que leur activité ne produise par de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à l'activité principale et sous réserve de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher ;
- les constructions à usage de bureaux nécessaires et liées à l'activité.

2. Dispositions communes aux zones

Les constructions à usage d'habitation et les Etablissement Recevant du Public (ERP), situés dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, figurés sur le plan de zonage, sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Sur l'ensemble de la zone UB, et les sous-secteurs UBe1 et UBe2, les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

Les établissements dont l'objet est la transformation d'aliments (restaurants, traiteur, etc...) doivent obligatoirement être équipés de bac à graisse.

3. Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

Les dispositifs de gestions des eaux pluviales, de type bassins de rétention, pourront être réalisés afin de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellements. Ils devront être paysagés et permettre une partie de l'infiltration des eaux.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être inclus dans les constructions. Sous contraintes techniques particulières, ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter, pour la zone UB et le sous-secteur UBe1 **uniquement** :

- Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un retrait par rapport à l'emprise de voie d'un minimum de 3 mètres ;
- Soit en respectant l'alignement des constructions voisines existantes.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, sous réserve de l'accord de la mairie vis-à-vis de la sécurité et de la fluidité de circulation.

Pour le sous-secteur UBe2 **uniquement**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en recul de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans la zone UB **uniquement**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou de l'acrotère des toitures terrasses) avec un minimum de 4 mètres.

Dans le sous-secteur UBe1 **uniquement**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le sous-secteur UBe2 **uniquement**, les constructions doivent s'implanter :

- A une distance égale à la moitié de la hauteur au faîtage, avec un minimum de 3 mètres.
- En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UB **uniquement**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit les constructions sont contiguës ;
- Soit elles doivent respecter un retrait entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.

Non règlementé pour les sous-secteurs UBe1 et UBe2.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :

- dans la zone UB **uniquement**, 80% de la surface totale de l'unité foncière ;
- dans les sous-secteurs UBe1 et UBe2 **uniquement**, 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

1.1. Dans la zone UB **uniquement**

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

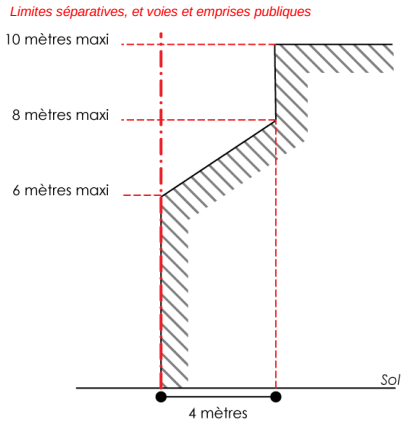
- Hauteur à l'égout : 8 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 9 mètres.

Par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 6 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 8 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 10 mètres.

Schém. 10



1.2. Dans le sous-secteur UBe1 **uniquement**

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 8 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 10 mètres par rapport au terrain naturel.

1.3. Dans le sous-secteur UBe2 **uniquement**

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions à caractère industriels, où la pente de toiture est inférieure à 10%, la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère des toitures-terrasses est de 7 mètres.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

En limite du domaine public, elles devront être réalisées :

- avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement de 0,10 m minimum et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmontées d'un système à claire voie (grille métallique).

En limite séparative, elles devront être réalisées :

- Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ;
- Soit avec un système à claire voie.
- Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions Générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au strict nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain, seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3. Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

Sans contraintes architecturale voisine, le volume principal de la construction doit être implanté avec un faîtage parallèle à la voirie.

4. Murs et façades

4.1. Matériaux

Les différentes façades d'un bâtiment présenteront une unité d'aspect et seront réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonisera avec l'environnement de la construction.

Toutes les façades et murs d'un bâtiment seront traités avec le même matériau sauf pour les commerces.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings

agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

4.2. Couleurs

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon qui ne sera pas de couleur vive.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les teintes blanches ou s'en rapprochant sont à proscrire.

4.3. Autres dispositions

La création de balcons et loggias est autorisée.

Les balcons entièrement suspendus n'excèderont pas 1,20 m de profondeur.

5.Toitures couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasse.

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes. Leurs pentes seront sensiblement identiques à celles des toitures des constructions avoisinantes.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes. La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. Les couvertures en canalite et bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture. Tous les matériaux d'imitation d'éléments de modénature et d'ornementation sont formellement interdits

Les débords de toiture seront réalisés en génoise (1 rang par niveau) et / ou en corniche de pierres naturelles.

6.Menuiseries et ouvertures

6.1. Matériaux

Toutes les ouvertures donnant sur rue portes, fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerce doivent être dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les portails de garage d'aspect bois seront privilégiés.

6.2. Autres dispositions

La proportion de vide sur plein sera au maximum de 30%, sauf pour les devantures des boutiques qui peuvent atteindre 60 %.

Les devantures des boutiques ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles n'engloberont pas de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les grands vitrages sont admis.

7.Clôtures et murs de soutènement

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement d'un grillage souple ou rigide sont interdites.

Les clôtures seront composées d'un mur bahut de 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement de 10 cm minimum, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Les matériaux imitant la pierre et le fer sont interdits

Les murs de clôture existants réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Quel que soit leur hauteur, les murs de soutènement en bloc de pierre brut sont formellement interdits.

Les murs en béton banché devront être enduits.

8. Autres éléments techniques

Les réseaux seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les antennes, les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les façades.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

Les blocs de climatisation posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasses doivent être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

Article 12 - Stationnement

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

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

1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 1 place pour les logements de moins de 25 m², au-delà, il est attendu la réalisation de 2 places par logement.
  Dans le cas d'opération d'ensemble de plus de 3 logements, il sera nécessaire de prévoir également la réalisation de 1 place de stationnement visiteur tous les 3 logements.

- De commerces : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- De bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;

- D'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m² de surface de plancher ;
- De service publique et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraisons sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur la zone UB **uniquement**, et pour chaque unité foncière, au minimum **10% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

Sur les sous-secteurs UBe1 et UBe2 **uniquement**, et pour chaque unité foncière, au minimum **20 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de rupture en respectant un ratio de 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

4. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux premières extensions urbaines qui se sont développées entre le cœur de village et la traversée de Robion, ainsi qu'au Nord de cette traversée, de part et d'autre de l'avenue de la gare.

La zone UC est concernée par des aléas inondations.

➔ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UC, **sont interdits** :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnés à l'article 2 ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

Dans la zone UC, **sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les constructions destinées à de l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise par de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Les constructions à usage d'habitation et les Etablissements Recevant du Public (ERP) situés dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, figurés sur le plan de zonage, sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les programmes à usage d'habitations devront comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

Les établissements dont l'objet est la transformation d'aliments (restaurants, traiteurs, etc...) doivent obligatoirement être équipés de bac à graisse.

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4.Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ;

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, sous réserve de l'accord de la mairie vis-à-vis de la sécurité et de la fluidité de circulation.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative, les constructions ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UC, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit les constructions sont contiguës ;
- Soit elles doivent respecter un retrait entre les deux constructions d'un minimum de 4 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45 % de la surface totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation, la construction sera admise sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit callée à 0,70 mètre du terrain naturel.

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

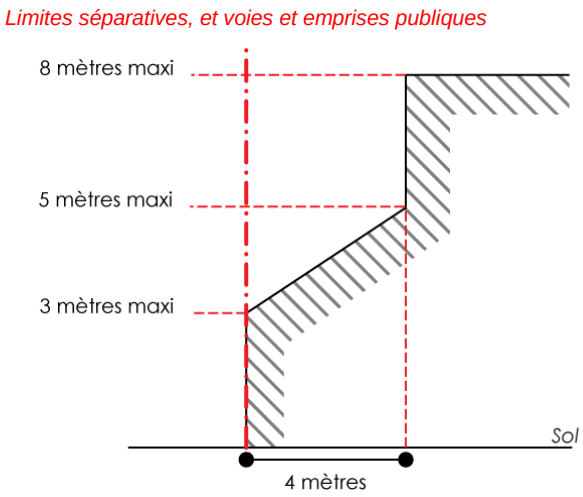
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation où la surface du 1er plancher sera callée à 0,70 mètre du terrain naturel, les hauteurs à l'égout et au faîtage seront augmentées de 0,70 mètre. Cette règle ne s'applique par aux hauteurs des constructions en limite séparative.

Par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 3 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 5 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres.

Schém. 10



2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles devront être réalisées :

- En limite du domaine public :
  - avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,60 à 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement de 0,10 m minimum et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmonté d'un système à claire voie (grille métallique).
- En limite séparative :
  - Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent
  - Soit avec un système à claire voie
  - Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,60 à0,95 m pouvant intégré une pierre de recouvrement et traité de la même

manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain, seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3. Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

4. Murs et façades

4.1. Volumes

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 20 mètres, il est demandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

4.2. Matériaux et couleurs

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

« *La pierre apparente est un traitement moderne des façades postérieur à la seconde guerre mondiale, historiquement, seules les façades au nord étaient constatées sans enduit par souci d'économie.* » L'enduit traditionnel des murs sera donc privilégié, tout en tolérant des pans de mur en pierres apparentes, de préférence locale, pour une rupture visuelle des matériaux, à des fins esthétiques.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux en l'absence de végétation.

4.3. Autres dispositions

La création de balcons et loggias est autorisée.

Les balcons entièrement suspendues n'excèderont pas 1,20 m de profondeur.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques horizontaux implantés en façade ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

5.Toitures couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasse.

Les toitures à pans multiples sont tolérées. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures plates sont admises dans la limite de 35% de la surface en plan de la toiture, sous réserve d'une intégration visuelle. Elles pourront être végétalisées.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. En rénovation, les tuiles de type différent sont autorisées si elles sont de teinte rouge et d'aspect terre cuite. Les couvertures en canalite et bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture.

Toutefois, en construction neuve, dans le cas de projet architecturaux contemporains, les matériaux de couverture innovants présentant un fort potentiel d'économie d'énergie pourront être autorisés

Sont donc interdit les toits de type tôles ou d'aspect aluminium.

Les débords de toiture seront réalisés en génoise (1 rang par niveau) et / ou en corniche de pierres naturelles.

5.3. Couleurs

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement, les matériaux brillants ou réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

5.4. Autres dispositions

Les verrières de petites dimensions et les fenêtres de toit sont admises.

Les brise-soleil sont tolérés.

6.Menuiseries et ouvertures

Toutes les ouvertures donnant sur rue portes, fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerce doivent être réalisées dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les grands vitrages sont admis.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants, ils devront être masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie.

7.Clôtures et murs de soutènement

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures seront constituées :

- En bordure du domaine public :

- d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

- En limite séparative :
  - Soit d'un mur plein en béton brut, briques, parpaings agglomérés enduit ou pierre locale de pays, traditionnelle ou en pierre de taille apparente d'une hauteur maximale de 1,80 mètre..
  - Soit d'un système à claire voie (grillage simple torsion, treillis à mailles soudées, rambardes métalliques),
  - Soit d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les brises vues imitant des haies, les brises vues seuls ou superposés au grillage, les palissades d'aspect tôles ou PVC sont interdits.

Les murs de clôtures et de soutènement existants réalisés en moellons de pierres traditionnelles ou de tailles doivent être préservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

Quel que soit leur hauteur, les murs de soutènement en bloc de pierre brut sont formellement interdits.

8.Autres éléments techniques

8.1. Antennes de télévision

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

8.2. Antennes relais de téléphonie mobile

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnements habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

8.3. Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou de production d'eau chaude sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée, la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. La génoise, les rives et le faîtage seront obligatoirement conservés en tuiles

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents. Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Ils peuvent être implantés en façade. Dans ce cas ne devront pas dépassés le nu du mur et leur surface ne devra pas dépassée 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

8.4. Eoliennes

L'installation d'une éolienne peut être autorisée à condition de respecter et d'être en harmonie avec le caractère architectural urbain et paysager du site : choix des matériaux, de la forme, de la couleur.

8.5. Conduits apparents

Les conduits de cheminée en saillie sont interdits.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents en saillie des façades sont interdits seules les descentes d'eau pluviales sont autorisées.

Les descentes et les chéneaux d'eaux pluviales apparents sur les façades devront être d'aspect métallique (de type zinc ou cuivre).

Les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres et leur alimentation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins....).

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être placées aussi près que possible du faîtage, les conduits en saillie apparents des façades sont interdits.

Les souches de cheminée seront de forme parallélépipédique, un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres de taille ou traditionnelle, elles seront obligatoirement enduites.

8.6. Autres éléments

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Elles seront positionnées de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

9. Dispositions particulières

L'article 11 ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article 12 - Stationnement

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

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

1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 2 places par logement.
  Dans le cas d'opération d'ensemble de plus de 4 logements, il sera nécessaire de prévoir également la réalisation de 1 place de stationnement visiteur tous les 2 logements.

- De commerces : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- De bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;

- D'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m² de surface de plancher ;
- De service publique et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraisons sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone UC et pour chaque unité foncière, au minimum **35% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement des voies de desserte des constructions d'habitation devront être traitées de manière à permettre l'absorption des eaux de ruissellement sur la parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de ruptures en respectant un ratio de 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

4. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires qui se sont développées dans la plaine agricole.

La zone UD est concernée par des aléas inondations.

➔ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UD, **sont interdites** toutes les constructions non mentionnées à l'article 2, dont :

- Les activités commerciales ;
- Les activités d'hébergements hôteliers ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales ;
- Les activités agricoles et/ou forestières ;
- Les entrepôts.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

Dans la zone UD, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat et leurs annexes ;
- Les constructions destinées aux bureaux, sous réserve qu'ils soient intégrés dans la construction principales,
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

2. Dispositions particulières aux secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de mixité sociale, repérées aux plans de zonage, les programmes de logements devront répondre aux critères suivants :

- Les programmes devront prévoir 24 logements.
- 100 % des logements doivent répondre aux critères fixés pour les logements sociaux, dont :
  - 75 % en locatif social ;
  - 25 % en accession sociale.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 3 mètres **uniquement en zone UEf3**.

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

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

3. Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4. Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, sous réserve de l'accord de la mairie vis-à-vis de la sécurité et de la fluidité de circulation.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative, les constructions ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UD, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit les constructions sont contiguës ;
- Soit avec retrait de 4 mètres minimum.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la surface totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation, la construction sera admise sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit callée à 0,70 mètre du terrain naturel.

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

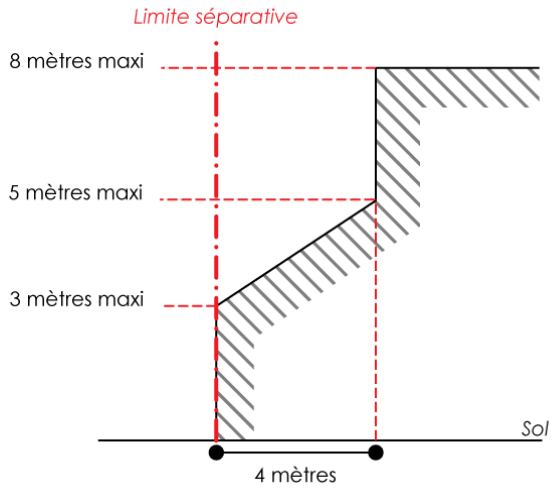
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation où la surface du 1er plancher sera callée à 0,70 mètre du terrain naturel, les hauteurs à l'égout et au faîtage seront augmentées de 0,70 mètre. Cette règle ne s'applique par aux hauteurs des constructions en limite séparative.

Par rapport aux limites séparatives :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 3 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 5 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres.

Schém. 10



2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles devront être réalisées :

- En limite du domaine public :
  - avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,60 à 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmonté d'un système à claire voie (grille métallique).
- En limite séparative :
  - Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent
  - Soit avec un système à claire voie
  - Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,60 ào,95 m pouvant intégré une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain, seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3. Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

4. Murs et façades

4.1. Volumes

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 20 mètres, il est demandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

4.2. Matériaux et couleurs

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

Sont autorisés les murs montés en pierres de taille ou traditionnelles apparentes jointées ou non, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

La maçonnerie en pierre taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers, elle sera laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non traitée soit enduite au même mortier.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

4.3. Autres dispositions

La création de balcon et loggias est autorisée.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques horizontaux implantés en façade ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

5. Toitures couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasse.

Les toitures à pans multiples sont tolérées. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures plates sont admises dans la limite de 35% de la surface en plan de la toiture, sous réserve d'une intégration visuelle. Elles pourront être végétalisées.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. En rénovation, si les tuiles sont déjà de ce type et de teinte rouge, elles doivent d'être d'aspect terre cuite. Les couvertures de type canalite et/ou bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture.

Toutefois, en construction neuve, dans le cas de projet architecturaux contemporains, les matériaux de couverture innovants présentant un fort potentiel d'économie d'énergie pourront être autorisés.

Sont donc interdit les toits de type tôles ou d'aspect aluminium.

Les débords de toiture seront réalisés en génoise (1 rang par niveau) et / ou en corniche de pierres naturelles.

5.3. Couleurs

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement, les matériaux brillants ou réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

5.4. Autres dispositions

Les verrières de petites dimensions et les fenêtres de toit sont admises.

Les brise-soleil sont tolérés.

6. Menuiseries et ouvertures

Toutes les ouvertures donnant sur rue portes, fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerce doivent être réalisées dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les grands vitrages sont admis.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants, ils devront être masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie.

7. Clôtures et murs de soutènement

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures seront constituées :

- En bordure du domaine public :
    - d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- En limite séparative :
    - Soit d'un mur plein en béton brut, briques, parpaings agglomérés enduit ou pierre locale de pays, traditionnelle ou en pierre de taille apparente d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
    - Soit d'un système à claire voie (grillage simple torsion, treillis à mailles soudées, rambardes métalliques),
    - Soit d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les brises vues imitant des haies, les brises vues seuls ou superposés au grillage, les palissades d'aspect tôles ou PVC sont interdits.

Les murs de clôtures et de soutènement existants réalisés en moellons de pierres traditionnelles ou de tailles doivent être préservés et restaurés ou reconstruit à l'identique.

Quel que soit leur hauteur, les murs de soutènement en bloc de pierre brut sont formellement interdits.

8.Autres éléments techniques

8.1. Antennes de télévision

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

8.2. Antennes relais de téléphonie mobile

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnements habillage) afin d'être le moins visibles possible du domaine public.

8.3. Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou de production d'eau chaude sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée, la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. La génoise, les rives et le faîtage seront obligatoirement conservés en tuiles

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents. Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Ils peuvent être implantés en façade. Dans ce cas ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

8.4. Eoliennes

Dans tous les cas, l'installation d'une éolienne sera autorisée à condition de respecter et d'être en harmonie avec le caractère architectural urbain et paysager du site : choix des matériaux, de la forme, de la couleur.

8.5. Conduits apparents

Les conduits de cheminée en saillie sont interdits.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents en saillie des façades sont interdit seules les descentes d'eau pluviales sont autorisées.

Les descentes et les chéneaux d'eaux pluviales apparents sur les façades devront être d'aspect métallique (de type zinc ou cuivre).

Les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres et leur alimentation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…).

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visible depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couvert d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

8.6. Autres éléments

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Elles seront positionnées de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

Article 12 - Stationnement

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

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

1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 1 place par logement de moins de 25 m² et 2 places par logement au-delà de 25 m².
  Dans le cas d'opération d'ensemble de plus de 4 logements, il sera nécessaire de prévoir également la réalisation de 1 place de stationnement visiteur tous les 2 logements.

- De bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;

- De service publique et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

En matière de stationnement pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone UD et pour chaque unité foncière, au minimum **50% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement des voies de desserte des constructions d'habitation devront être traitées de manière à permettre l'absorption des eaux de ruissellement sur la parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des

éléments de rupture, en respectant un ratio d'un arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

4. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine résidentielle correspondant aux zones d'habitat diffus qui se sont développés autour du noyau villageois et des premières extensions. La zone UE comporte deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UEf1 concerné par l'aléa très fort de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.
- Le sous-secteur UEf3 concerné par l'aléa moyen de feux de forêts et présentant un caractère paysager à préserver.

La zone UE est concernée en tout ou partie par des aléas inondations et par le risque technologique.

➔ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

➔ Dispositions générales – Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La zone UEf est concernée par des aléas feux de forêts.

➔ Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêts.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, **sont interdites** toutes les constructions non mentionnées à l'article 2, dont :

- Les activités commerciales ;
- Les activités de bureaux ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales ;
- Les activités agricoles et/ou forestières ;
- Les entrepôts.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

Dans l'ensemble de la zone UE, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat et leurs annexes ;
- Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à de l'activité de restauration si elles sont adossées à une activité d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions des articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1.Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- En zone UEf1, la largeur minimale de la voie est de 5 mètres.
- Pour les autres zones UE (UEf3), la largeur minimale de la voie est de 3 mètres.

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

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

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4.Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, sous réserve de l'accord de la mairie vis-à-vis de la sécurité et de la fluidité de circulation.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative, mais elles ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite séparative.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UE, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit les constructions sont contiguës ;
- Soit les constructions respectent un retrait de 4 mètres minimum.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation, la construction sera admise sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit callée à 0,70 mètre du terrain naturel.

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

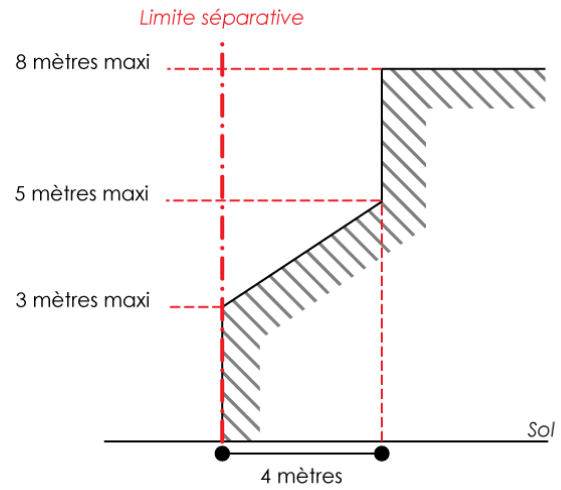
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation où la surface du 1er plancher sera callée à 0,70 mètre du terrain naturel, les hauteurs à l'égout et au faîtage seront augmentées de 0,70 mètre. Cette règle ne s'applique par aux hauteurs des constructions en limite séparative.

Par rapport aux limites séparatives :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 3 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 5 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur de la construction doit être inférieure ou égale à 8 mètres.

Schém. 10



2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles devront être réalisées :

- En limite du domaine public :
  - avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,60 à 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmontées d'un système à claire voie (grille métallique).
- En limite séparative :
  - Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent
  - Soit avec un système à claire voie

- Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,60 à0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3. Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

4. Murs et façades

4.1. Matériaux

Les murs et façades doivent être entretenus et d'aspect traditionnel.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

La maçonnerie en pierre taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers, elle sera laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non traitée soit enduite au même mortier.

4.2. Autres dispositions

Les panneaux solaires ou photovoltaïques horizontaux implantés en façade ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

5.Toitures et couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures-terrasses.

Les toitures plates sont admises dans la limite de 35% de la surface en plan de la toiture, sous réserve d'une intégration visuelle. Elles pourront être végétalisées.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. Les couvertures de type canalite et/ou bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture. Tous les matériaux d'imitation d'éléments de modénature et d'ornementation sont formellement interdits

5.3. Autres dispositions

A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Les brise-soleil sont tolérés.

6.Menuiseries et ouvertures

Toutes les ouvertures portes, fenêtres, portes fenêtres, volets doivent être réalisés dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les volets battants seront privilégiés.

Les nouvelles ouvertures en façade devront respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Les portails de garage d'aspect bois seront privilégiés.

7.Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 1m 80.

Les clôtures seront constituées :

- En bordure du domaine public :
    - d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- En limite séparative :
    - Soit d'un mur plein en béton brut, briques, parpaings agglomérés enduits ou pierre locale de pays, traditionnelle ou en pierre de taille apparente d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
    - Soit d'un système à claire voie (grillage simple torsion, treillis à mailles soudées, rambardes métalliques).
    - Soit d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En zone inondable, les clôtures situées dans le sens du courant devront impérativement être à claire voie

Les brises vues imitant des haies, les brises vues seuls ou superposés au grillage, les palissades d'aspect bois ou tôles ou PVC sont interdits.

Les murs de clôtures et de soutènement existants réalisés en moellons de pierres traditionnelles ou de tailles doivent être préservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

Quel que soit leur hauteur, les murs de soutènement en bloc de pierre brut son formellement interdits.

8.Autres éléments techniques

8.1. Réseaux secs et humides

Les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distributions d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuations des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions ou sur la parcelle en souterrain.

8.2. Antennes

Les antennes, colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

En aucun cas les cheminées, ventilations et antennes ne doivent dépasser le plan de toiture de plus de 2 m.

8.3. Conduits apparents

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

Article 12 - Stationnement

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

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

1.Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 2 places par logement.
  Dans le cas d'opération d'ensemble de plus de 4 logements, il sera nécessaire de prévoir également la réalisation de 1 place de stationnement visiteur tous les 2 logements.

- D'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;

- De service publique et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2.Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone UE et pour chaque unité foncière, au minimum **70% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de rupture, en respectant un ratio d'un arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

Les aires de stationnement des voies de desserte des constructions d'habitation devront être traitées de manières à permettre l'absorption des eaux de ruissellements sur la parcelle.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

4. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

5. Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La **zone UL** est une zone urbaine de loisirs correspondant à l'emprise actuelle et future des équipements sportifs. Elle doit permettre également de répondre à un objectif de préservation d'espace de nature au sein de l'enveloppe urbaine, où des activités de loisirs verts pourront être autorisées.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

La zone Ul est concernée pour tout ou partie par le risque technologique

➔ Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les aires des sports publiques et les constructions liées à cet usage.
- Les aires de stationnement nécessaire à l'équipement.
- Les aménagements d'accueil touristique.
- Le stationnement des cirques et des forains participant à une manifestation culturelle ou traditionnelle autorisée dans la commune.

- Les aménagements légers au profit des modes actifs (cheminement piétons, cyclables, sentiers équestres et mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public), **sous réserve** :
  - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité paysagère.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création d'aires de sport ou paysagère et de constructions liées à cet usage.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

3. Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4. Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, sous réserve de l'accord de la mairie vis-à-vis de la sécurité et de la fluidité de circulation.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Pour les constructions nécessaires aux équipements sportifs de type tribune ou gradins :
  - Hauteur à l'égout : 6,40 mètres par rapport au terrain naturel ;
  - Hauteur au faîtage : 8,40 mètres par rapport au terrain naturel.
- Pour les autres constructions, de type vestiaire, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions particulières

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

Article 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de rupture, en respectant un ratio d'un arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

2. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

3. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

4. Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone Ux est une zone à vocation économique limitrophe de la zone urbaine de Maubec à vocation économique.

Les règles des articles 6 à 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- L'extension de l'activité économique limitrophe ;
- Les logements de fonction liées et nécessaires à l'activité dans la limite de 70 m².

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

Les établissements dont l'objet est la transformation d'aliments (restaurants, traiteurs, etc...) doivent obligatoirement être équipés de bac à graisse.

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4.Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900.
- Avec un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD2
- Avec un retrait de 4 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un retrait minimal de 6 mètres doit être respecté entre deux constructions.

Article 9 - Emprise au sol

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

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

Pour les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, la hauteur doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur totale n'excède 9 mètres.

Pour les constructions soumises à l'aléa inondation : la hauteur des planchers des constructions devra être située à 0,70 mètre au dessus du Terrain Naturel (TN)

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au strict nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

3. Murs et façades

Les façades visibles depuis les voies publiques doivent obligatoirement être réalisées en maçonnerie ou en pierre.

4. Volumes

Dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 30 mètres, il est demandé de réaliser un décroché ou d'introduire un élément d'architecture permettant de rompre la monotonie de l'ensemble.

5. Matériaux et couleurs

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

6. Toitures couvertures

Pour les commerces et les bureaux 30% minimum de la toiture doivent être réalisés en tuiles de pays. Ces toitures tuiles sont les parties visibles depuis la voie publique, elles permettent de minimiser l'impact des toitures à caractère industriel dans le paysage.

7. Clôtures et murs de soutènement

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures à claire-voie seront doublées par un rang de végétation.

8. Autres éléments techniques

8.1. Citernes de combustibles

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

8.2. Conduits apparents

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés de façon à être invisibles des voies de circulation externes ou internes.

8.3. Aires de stockage

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques sinon elles devront être masquées par une haie végétale.

Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de place de stationnement automobiles minimum est de 30 places par 1 000 m² de surface de vente.

Les besoins en stationnement poids lourds et livraison sont à estimer en fonction de la nature et l'importance de l'opération.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum **30% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement des constructions devront être traitées de manière à permettre l'absorption des eaux de ruissellement sur la parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de rupture, en respectant un ratio d'un arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

3.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 1AUh 89
Dispositions applicables à la zone 1AUm 98
Dispositions applicables à la zone 1AUs 108
Dispositions applicables à la zone 2AUe 113
Dispositions applicables à la zone 2AUm 115

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint Roch » et est soumise à la réalisation d'opération d'ensemble.

Les règles des articles 6 à 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve :
  - De la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble ;
  - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

- Les constructions destinées à de l'habitat.

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

- Les affouillements et exhaussement du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les programmes à usage d'habitations devront comporter au minimum 75 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Respect des principes de l'OAP

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

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

2.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

3.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

L'urbanisation devra être conforme aux prescriptions du règlement pluvial

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4.Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit en limite de propriété,
- Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative, les constructions ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

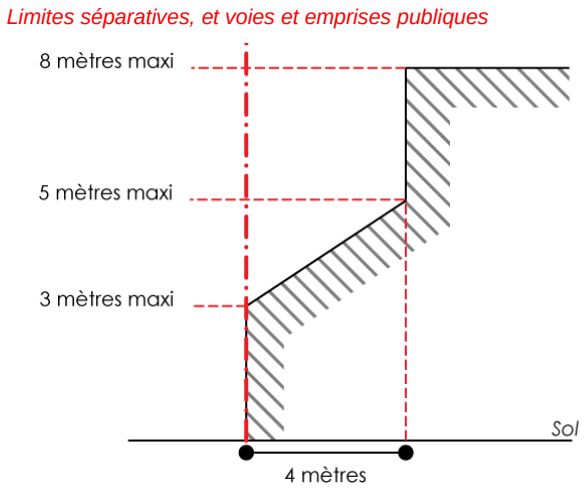
- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

Par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 3 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 5 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 8 mètres.

Schém. 10



2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles devront être réalisées :

- En limite du domaine public :
  - avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,60 à 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmontées d'un système à claire voie (grille métallique).
- En limite séparative :
  - Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent
  - Soit avec un système à claire voie
  - Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,60 ào,95 m pouvant intégré une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain, seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3. Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

4. Murs et façades

4.1. Volumes

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 20 mètres, il est demandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

4.2. Matériaux et couleurs

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

Sont autorisés les murs montés en pierres de taille ou traditionnelles apparentes jointées ou non, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

La maçonnerie en pierre taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers, elle sera laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non traitée soit enduite au même mortier.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

4.3. Autres dispositions

La création de terrasse et loggias est autorisée.

Les balcons entièrement suspendus n'excèderont pas 1,20 mètre de profondeur.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques horizontaux implantés en façade ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

5.Toitures couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasse.

Les toitures à pans multiples sont tolérées. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30% de la surface en plan de la toiture, sous réserve d'une intégration visuelle. Elles pourront être végétalisées.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. En rénovation, si les tuiles sont déjà de ce type et de teinte rouge, elles doivent être d'aspect terre cuite. Les couvertures de type canalite et/ou bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture.

Toutefois, en construction neuve, dans le cas de projet architecturaux contemporains, les matériaux de couverture innovants présentant un fort potentiel d'économie d'énergie pourront être autorisés.

Sont donc interdits les toits de type tôles ou d'aspect aluminium.

Les débords de toiture seront réalisés en génoise (1 rang par niveau) et / ou en corniche de pierres naturelles.

5.3. Couleurs

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement, les matériaux brillants ou réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

5.4. Autres dispositions

Les verrières de petites dimensions et les fenêtres de toit sont admises.

Les brise-soleil sont tolérés.

6.Menuiseries et ouvertures

Toutes les ouvertures donnant sur rue portes, fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerce doivent être réalisées dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les grands vitrages sont admis.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants, ils devront être masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie.

7.Clôtures et murs de soutènement

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures seront constituées :

- En bordure du domaine public :
    - d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical

dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- En limite séparative :
  - Soit d'un mur plein en béton brut, briques, parpaings agglomérés enduits ou pierre locale de pays, traditionnelle ou en pierre de taille apparente d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
  - Soit d'un système à claire voie (grillage simple torsion, treillis à mailles soudées, rambardes métalliques),
  - Soit d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement, surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les brises vues imitant des haies, les brises vues seuls ou superposés au grillage, les palissades d'aspect tôles ou PVC sont interdits.

Les murs de clôtures et de soutènement existants réalisés en moellons de pierres traditionnelles ou de tailles doivent être préservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

8.Autres éléments techniques

8.1. Antennes de télévision

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

8.2. Antennes relais de téléphonie mobile

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnements habillage) afin d'être le moins visibles possible du domaine public.

8.3. Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou de production d'eau chaude sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée, la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. La génoise, les rives et le faîtage seront obligatoirement conservés en tuiles

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents. Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Ils peuvent être implantés en façade. Dans ce cas ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

8.4. Eoliennes

Dans tous les cas, l'installation d'une éolienne sera autorisée à condition de respecter et d'être en harmonie avec le caractère architectural urbain et paysager du site : choix des matériaux, de la forme, de la couleur.

8.5. Conduits apparents

Les conduits de cheminée en saillie sont interdits.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents en saillie des façades sont interdits seules les descentes d'eau pluviales sont autorisées.

Les descentes et les chéneaux d'eaux pluviales apparents sur les façades devront être d'aspect métallique (de type zinc ou cuivre).

Les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres et leur alimentation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…).

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

8.6. Autres éléments

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Elles seront positionnées de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

Article 12 - Stationnement

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

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

1. Dispositions quantitatives

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat :
  - 2 places par logements ;
  - 1 place visiteur pour 2 logements.
- Dans le cas de constructions à vocation :
  - De services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantation

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone 1AUh et pour chaque unité foncière, au minimum **25% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement des voies de desserte des constructions d'habitation devront être traitées de manière à permettre l'absorption des eaux de ruissellement sur la parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de rupture en respectant un ratio de 1 arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUM

La zone 1AUm est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ratacan » et est soumise à la réalisation d'opération d'ensemble.

Les règles des articles 6 à 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
  - De la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble ;
  - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les programmes à usage d'habitations devront comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Dispositions particulières

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

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

2.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

3.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

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

Les établissements dont l'objet est la transformation d'aliments (restaurants, traiteurs, etc…) doivent obligatoirement être équipés de bac à graisse.

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4. Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Le long de l'avenue Albert Camus :
  - Avec un retrait de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée.
- Le long des autres voies :
  - Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
  - Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ;

2. Dispositions particulières

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative, les constructions ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite.

- En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45 % de la surface totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

1.1. Dans les sous-secteurs 1AUm1 et 1AUm2

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans la limite de 30 % du linéaire du faîtage, la hauteur maximale peut être portée à :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 11 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

1.2. Dans le sous-secteur 1AUm3

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

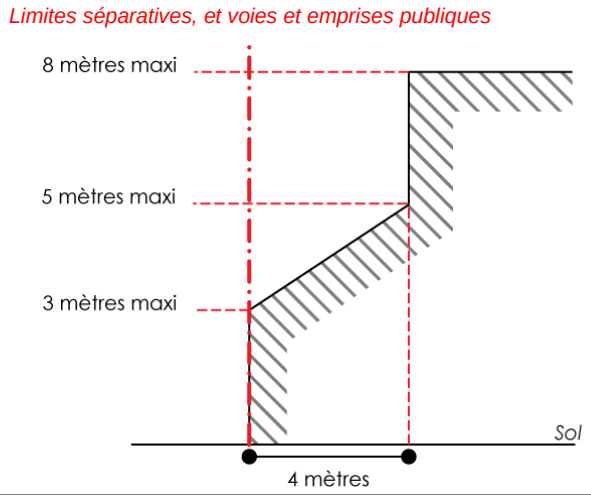
Aucun dépassement n'est autorisé pour ces deux sous-secteurs.

1.3. Règles communes aux trois sous-secteurs

Par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
  - d'une verticale de hauteur 3 m sur la limite séparative,
  - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur 5 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 8 mètres, sauf pour les dépassements autorisés, dans le sous-secteur 1AUm1, à 11 mètres dans la limite de 30 % du linéaire du faîtage.

Schém. 10



2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles devront être réalisées :

- En limite du domaine public :
  - avec un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,60 à 0,95 m pouvant intégrer une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; elles seront surmontées d'un système à claire voie (grille métallique).
- En limite séparative :
  - Soit, en maçonnerie pleine et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent
  - Soit avec un système à claire voie
  - Soit, avec un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,60 à0,95 m pouvant intégré une pierre de recouvrement et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent ; il pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels pour les portails

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2.Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au strict nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain, seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les murets et escaliers en pierres traditionnelles doivent être préservés et restaurés, en aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus, sauf dans l'emprise de la construction.

3.Orientation et hauteur

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte des alignements existants et des hauteurs des constructions limitrophes ce qui peut rendre nécessaire une limitation en hauteur inférieure aux possibilités de la zone pour une meilleure harmonisation et une préservation des perspectives monumentales.

4.Murs et façades

4.1. Volumes

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 20 mètres, il est demandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

4.2. Matériaux et couleurs

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux en l'absence de végétation.

4.3. Autres dispositions

La création de balcons et loggias est autorisée.

Les balcons entièrement suspendus n'excèderont pas 1,20 m de profondeur.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques horizontaux implantés en façade ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

5.Toitures couvertures

5.1. Pentes

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasse.

Les toitures à pans multiples sont tolérées. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 35% de la surface en plan de la toiture, sous réserve d'une intégration visuelle. Elles pourront être végétalisées.

5.2. Matériaux

Les matériaux de couvertures utilisés devront s'intégrer aux sites et aux constructions environnantes. La tuile canal ancienne ou patinée est à privilégier dans toutes constructions ou rénovations. En rénovation, les tuiles de type différent sont autorisées si elles sont de teinte rouge et d'aspect terre cuite. Les couvertures en canalite et bac acier sont formellement interdites. L'introduction d'éléments en zinc, cuivre ou verre pour verrière, partie annexe ou puits de lumière est admise sans excéder 30 % de la surface en plan de la toiture.

Toutefois, en construction neuve, dans le cas de projet architecturaux contemporains, les matériaux de couverture innovants présentant un fort potentiel d'économie d'énergie pourront être autorisés

Sont donc interdit les toits de type tôles ou d'aspect aluminium.

Les débords de toiture seront réalisés en génoise (1 rang par niveau) et / ou en corniche de pierres naturelles.

5.3. Couleurs

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement, les matériaux brillants ou réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

5.4. Autres dispositions

Les verrières de petites dimensions et les fenêtres de toit sont admises.

Les brise-soleil sont tolérés.

6. Menuiseries et ouvertures

Toutes les ouvertures donnant sur rue portes, fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerce doivent être réalisées dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale.

Les grands vitrages sont admis.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants, ils devront être masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie.

7. Clôtures et murs de soutènement

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les clôtures seront constituées :

- En bordure du domaine public :
    - d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- En limite séparative :
    - Soit d'un mur plein en béton brut, briques, parpaings agglomérés enduits ou pierre locale de pays, traditionnelle ou en pierre de taille apparente d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
    - Soit d'un système à claire voie (grillage simple torsion, treillis à mailles soudées, rambardes métalliques),
    - Soit d'un mur bahut de 60 à 95 cm maximum intégrant une pierre de recouvrement surmontée d'une grille forgée au barreaudage vertical dans l'esprit des grilles métalliques provençales sobres, pour atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les brises vues imitant des haies, les brises vues seuls ou superposés au grillage, les palissades d'aspect tôles ou PVC sont interdits.

Les murs de clôtures et de soutènement existants réalisés en moellons de pierres traditionnelles ou de tailles doivent être préservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

8.Autres éléments techniques

8.1. Antennes de télévision

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

8.2. Antennes relais de téléphonie mobile

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnements habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

8.3. Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou de production d'eau chaude sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée, la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. La génoise, les rives et le faîtage seront obligatoirement conservés en tuiles

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents. Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Ils peuvent être implantés en façade. Dans ce cas ne devront pas dépasser le nu du mur et leur surface ne devra pas dépasser 20 % de la surface de la façade où ils sont implantés.

8.4. Eoliennes

L'installation d'une éolienne peut être autorisée à condition de respecter et d'être en harmonie avec le caractère architectural urbain et paysager du site : choix des matériaux, de la forme, de la couleur.

8.5. Conduits apparents

Les conduits de cheminée en saillie sont interdits.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents en saillie des façades sont interdits seules les descentes d'eau pluviales sont autorisées.

Les descentes et les chéneaux d'eaux pluviales apparents sur les façades devront être d'aspect métallique (de type zinc ou cuivre).

Les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres et leur alimentation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être placées aussi près que possible du faîtage, les conduits en saillie apparents des façades sont interdits.

Les souches de cheminée seront de forme parallélépipédique, un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres de taille ou traditionnelle, elles seront obligatoirement enduites.

8.6. Autres éléments

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Elles seront positionnées de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

9. Dispositions particulières

L'article 11 ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article 12 - Stationnement

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

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

1. Dispositions quantitatives

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat :
  - 2 places par logement ;
  - 1 place visiteur pour 2 logements.
- Dans le cas de constructions à vocation :
  - De services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraisons sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone 1AUm et pour chaque unité foncière, au minimum **20% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement des voies de desserte des constructions d'habitation devront être traitées de manière à permettre l'absorption des eaux de ruissellement sur la parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de ruptures en respectant un ratio de 1 arbre de haute tige toutes les 3 places de stationnement.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS

La zone 1AUs est une zone à urbaniser à court terme à vocation médico-sociale.

Les règles des articles 6 à 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites

Article 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

- L'implantation de constructions destinées à de l'activité médico-sociales uniquement.
- Les habitations liées à l'activité sont autorisées dans la limite de 70 m² par logements nécessaires.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

3.Assainissement Eaux pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

L'urbanisation devra être conforme aux prescriptions du règlement pluvial

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

4.Réseaux divers

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

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementés.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900.
- Avec un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD2.
- En limite des voies existantes ou à créer.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un retrait minimal de 5 mètres doit être respecté entre 2 constructions.

Article 9 - Emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul, les piscines ou parties de piscines représentant jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout : 6 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans la limite de 30 % du linéaire du faîtage, la hauteur peut être portée à :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faitage : 11 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions Générales

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains, des constructions ou des reconstructions devront rester compatibles avec le site et être limités au stricte nécessaire.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain, seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

3. Murs et façades

Toutes les façades et murs d'un bâtiment seront traités avec le même matériau.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux utilisés en extérieur et destinés à être enduits tels que le béton brut, les briques, les parpaings agglomérés, ils devront être recouverts par un enduit à finition lisse ou gratté et présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles qu'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

4.Autres dispositions

La création de loggias est autorisée.

5.Toitures couvertures

5.1. Pentes des toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 % sauf pour les verrières, puits de lumière, parties annexes ou toitures terrasse

Les toitures plates sont autorisées dans la limite de 30% du plan de toiture.

5.2. Matériau

Les matériaux de couvertures utilisés devront être en tuiles.

6.Autres éléments techniques

Les réseaux seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les antennes, les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les façades.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public, leur diamètre ne devra pas excéder 0,90 m.

Les blocs de climatisation posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts par un cache à claire-voie d'aspect bois ou métallique.

Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est de 4 places par cabinet médical, plus 2 places par logement.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1.Règle quantitative

Pour chaque unité foncière, au minimum**40% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2.Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige pour l'ombrage et de massifs arbustifs d'accompagnement et proposer des aménagements végétalisés pouvant constituer des éléments de ruptures, en respectant un ratio de 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement

.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

La zone 2AUe est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une modification/révision du PLU.

Cette zone correspond à la dernière phase à vocation économique du Moulin d'Oise. La zone 2AUe pourra accueillir également des équipements publics.

Une étude « faune flore » devra être réalisée avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les règles des articles 6 à 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

La zone 2AUe est concernée en tout ou partie par le risque inondation

➔ Dispositions générales – Article 7 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La zone 2AUe est concernée en tout ou partie par le risque technologique

➔ Dispositions générales – Article 9 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Pour rappel : La zone 2AUe est concernée en tout ou partie par le risque inondation et par le risque technologique

➔ Dispositions générales – Articles 7 et 9 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation et Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

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

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

Pour rappel : La zone 2AUe est concernée en tout ou partie par le risque inondation et par le risque technologique

➔ Dispositions générales – Articles 7 et 9 - Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation et Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
  - De la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble ;
  - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les activités économiques (artisanat, industriel), sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisance incompatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'y ait aucune nuisance nocturne.
- Les surfaces de vente inférieure à 1 500 m².
- Les logements de fonction liées et nécessaires à l'activité dans la limite de 70 m².
- Les équipements publics

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900.
- Avec un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD2
- Avec un retrait de 4 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

Article 12 - Stationnement

Non règlementé.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUM

La zone 2AUm est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une modification/révision du PLU.

Cette zone correspond aux dernières phases de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Ratacan et de Saint Roch à vocation mixte (habitat et services publics ou d'intérêt collectif).

La zone 2AUm est constituée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 2AUm1 correspondant à l'OAP des Ratacan ;
- Le sous-secteur 2AUm2 correspondant à l'OAP de Saint Roch.

Les règles des articles 6 à 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- De réaliser une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
  - De la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble ;
  - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les programmes à usage d'habitations devront comporter au minimum :

- **25 % de logements sociaux dans le sous-secteur 2AUm1 des Ratacans,** reconnus comme tels par la législation en vigueur, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- **75 % de logements sociaux dans le sous-secteur 2AUm1 de Saint-Roch,** reconnus comme tels par la législation en vigueur, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ;

2. Dispositions particulières

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative, les constructions ne pourront excéder plus de 50% de la longueur de la limite.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

2. Dispositions particulières

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

Article 12 - Stationnement

Non règlementé.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Non règlementé.

4.

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Dispositions applicables à la zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ae et Ap.

Le sous-secteur **Ae** correspond à une **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** visant à permettre le développement économique des entreprises implantées, tout en respectant des règles de densité, hauteur, emprise au sol et coefficient de pleine terre.

Le sous-secteur **Ap** correspond à des zones agricoles à protéger en raison de leurs localisations, au sein de l'enveloppe urbaine.

La zone A et le sous-secteur Ae sont concernés en tout ou partie par des aléas inondations.

➔ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La zone A est concernée en tout ou partie par le risque technologique

➔ Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

2. Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

3. Dans le sous-secteur Ap

Sont interdit les affouillements et exhaussements du sol.

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

<u>Pour rappel</u> : la zone A et ses sous-secteurs sont concernés en tout ou partie par les risques naturels et le risque technologique.

- ➔ Dispositions générales – Articles 7 et 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation et feux de forêt.
- ➔ Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

1. Dans la zone A uniquement, hors sous-secteur Ae, sont autorisés sous conditions :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les bâtiments d'exploitations (hangars, remises, bâtiments de première transformation des produits agricoles ou de conservation type chambre froide……) et leur extension et toutes constructions nécessaires à l'activité agricole. Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la commune dans la limite de 200 m² surface de plancher (annexes et dépendances comprises). La construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les annexes, les dépendances et les piscines de la construction principale dans la limite de deux annexes de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum chacune et de 50 m² d'emprise au sol pour la piscine, sous réserve de respecter les règles d'implantation et de hauteur. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée en une seule fois, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises), des constructions existantes à usage d'habitation ayant un minimum de 50 m² de surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et liées à une exploitation agricole,
- Les constructions destinées à la commercialisation des produits de l'exploitation dans une limite de 50 m² de surface de plancher. Elles doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment du siège de l'exploitation.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) liées à une exploitation agricole.
- La diversification des activités de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sous réserve que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante et que la création d'hébergement touristique ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments d'habitation y compris leurs annexes à la date d'approbation du PLU.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation ;
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

1.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole soumises aux aléas du risque inondation :

Aléa faible : les constructions nouvelles seront autorisées uniquement si elles sont « liées et nécessaires à l'activité agricole ».
Aléa moyen : la création de logements nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée sous la condition de comporter un étage.
Aléa fort : les constructions nouvelles sont interdites. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour la création d'un plancher refuge.

1.3. Les constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole, à savoir :

- L'extension mesurée en une seule fois sans création de nouveau logement des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, ayant une surface de plancher de 50m² minimum. Cette extension doit être réalisée, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  Pour rappel, les nouvelles constructions de logements sont strictement interdites au sein des zones agricoles.
- Les annexes, les dépendances et les piscines de la construction principale dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante et dans la limite deux annexes de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum chacune et de 50 m² d'emprise au sol pour la piscine, sous réserve de respecter les règles d'implantation et de hauteur. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.4. Les autres constructions

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les infrastructures de transports.
- 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 affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement du lit du Coulon et les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau.

2. Dans le STECAL Ae

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions destinées à des activités industrielles.
- Les constructions destinées à des activités artisanales.
- Les constructions destinées à de l'entreposage liées aux activités citées ci-dessus.

3. Dans le sous-secteur Ap

Sont autorisées sous conditions :

- 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.

4.Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

5.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

Les accès direct sur la RD 2 et la RD 900 sont interdits dans la mesure où il existe un accès depuis une voie communale ou privée.

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau d'eau potable ou de possibilité de raccordement, les constructions liées et nécessaires à une activité agricole pourront créer des forages, dans le respect de la règlementation en vigueur.

2.Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être munies d'un système d'assainissement autonome conforme. Une étude de sol est demandée à la parcelle pour vérifier la conformité de l'équipement.

Les effluents des installations classées et des exploitations agricoles autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés dans le milieu naturel.

3.Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1.Dispositions générales

1.1. Dans la zone A uniquement, hors sous-secteur Ae

Sauf indications contraires au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul :

- Par rapport à l'axe de la future déviation de la RD 900 :
  - De 50 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.
  - De 75 mètres pour les autres constructions.
- De 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 2 pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et de 75 mètres pour les autres constructions.
- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15, de la RD 31 et RD 900.
- De 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- De 20 mètres par rapport au point haut des berges du Coulon.

1.2. Dans le sous-secteur Ae

Sauf indications contraires au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul :

- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. Dans la zone A et le sous-secteur Ap uniquement, hors sous-secteur Ae

Les constructions doivent s'implanter :

- En respectant un recul minimal au moins égal à la hauteur maximale de la construction principale, avec un minimum de 4 mètres.
- A 20 mètres par rapport au point le plus haut des berges du Coulon.

Les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

1.2. Dans le sous-secteur Ae

Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A uniquement, pour les constructions à destination d'habitat autorisées :

- Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de la construction principale.
- Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la construction principale.
- Les extensions doivent être réalisées en continuité de la construction principale.

Dans le sous-secteur Ae uniquement, les constructions doivent :

- Soit être implantées en continuité des constructions existantes.
- Soit respecter un recul de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 9 - Emprise au sol

Dans la zone A uniquement, pour les constructions à destination d'habitat, sont autorisés :

- **Deux annexes** à la construction principale de **20 m² d'emprise au sol maximum** chacune ;

- **Les piscines de 50 m² d'emprise au sol maximum**.

Elles respecteront les règles d'implantation édictées dans l'article 8.

Pour les constructions à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension)

Dans le sous-secteur Ae uniquement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

1.1. Dans la zone A uniquement

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Pour les constructions destinées à de l'habitat :
  - Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.
  - Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel.
    Les annexes sont autorisées sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout.
    Les extensions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale de la construction principale.
- Pour les autres constructions à vocation agricole :
  - Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.
  - Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

1.2. Dans le sous-secteur Ae

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur au faîtage (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 12 mètres par rapport au terrain naturel (TN).
- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel (TN).

2. Hauteur des clôtures

Les clôtures des terrains d'habitations seront construites en respectant une hauteur de 1,80 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Des dépassements ponctuels peuvent être appliqués pour les portails.

Les clôtures des terrains non bâtis sont limitées à 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2. Adaptation du terrain

Les travaux de terrassement seront limités au strict nécessaire, Ils ne pourront être entrepris avant le dépôt du permis. Les déblais et remblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci tout en respectant les règles liées au risque inondation.

3. Orientation des constructions

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades au sud.

4. Murs et façades

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

Les linteaux d'aspect bois sont interdits.

Les teintes d'enduit seront choisies en accord avec la Commune. Un ou plusieurs échantillons in situ pourront être demandés avant validation définitive.

5. Constructions à usage d'activité agricole

Les bardages sont autorisés. Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont proscrits.

6. Toitures et couvertures

6.1. Pentes

Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures devront comporter 2 versants sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant.

6.2. Autres dispositions

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis en toiture sans dépasser le niveau des tuiles dans la limite de 70 % du rampant et en conservant en tuiles, la génoise, les rives et le faîtage.

Pour les bâtiments d'exploitation hors habitation, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer dans la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

7. Menuiseries et ouvertures

7.1. Matériaux

Toutes les ouvertures portes, fenêtres, portes fenêtres, volets doivent être réalisés dans des matériaux ayant un aspect bois ou métal et dans des proportions assurant une intégration visuelle optimale. Les ouvertures en façade nord devront être minimisées.

Les portails de garage d'aspect bois seront privilégiés.

7.2. Autres dispositions

Les volets battants seront privilégiés.

Les nouvelles ouvertures en façade devront respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

8. Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures des terrains non bâtis seront obligatoirement réalisées en grillage.

Pour les clôtures des terrains bâtis, afin de respecter le caractère agricole de la zone, les clôture maçonnées ne pourront jamais dépasser la longueur de la construction plus 2 mètres avec une hauteur maximum de 1,80 mètres et devront se situer toujours en protection de la construction. Le reste de la clôture doit être réalisé en grillage doublé d'une haie.

Dans les secteurs inondables la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

9.Autres éléments techniques

Les antennes, colonnes de distribution d'eau, d'électricité, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, les caissons de climatiseur et tous les ouvrages annexes du bâtiment devront par leur volume, hauteur, couleur ou matériaux être intégrés au bâtiment.

Les blocs de climatisation en façade sur rue ou visibles depuis un passage public sont interdits.

Les blocs de climatisation posés en terrasse devront être couverts d'un cache à claire voie d'aspect bois ou métallique.

10.Autres dispositions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments techniques liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

11.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Article 12 - Stationnement

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

1.Règles quantitatives

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

2.Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

3.Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

4.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace à Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'Espace de Mobilité Fonctionnelle (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être

conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Article R.123-11 du Code de l'Urbanisme : «*Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

[…]

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; […] »

5.Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

5.

Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Dispositions applicables à la zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone 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 écologiques ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend trois sous-secteurs faisant l'objet de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le sous-secteur Nae correspond à l'emprise des locaux de la carrière.

Le sous-secteur Nt correspond à une zone touristique de loisir.

Le sous-secteur Nev correspond à une zone réservée à l'exploitation des énergies renouvelables. Il s'agit d'une zone strictement réservée à l'implantation d'un projet de parcs photovoltaïques destiné à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire. Cette zone pourra également recevoir les aménagements du SIRCC concernant les zones d'expansion de crue.

La zone N est en partie concernée par des éléments repérés et identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

➔ Dispositions générales – Article 15 - Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le sous-secteurs Nev est concerné en tout ou partie par le risque technologique

➔ Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La zone N est concernée en tout ou partie par le risque inondation.

➔ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation.

La zone N est en partie concernée par le risque feux de forêt.

➔ Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêts.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite zone de sismicité modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

➔ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

1.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

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

<u>Pour rappel</u> : la zone N et ses sous-secteurs sont concernés en tout ou partie par les risques naturels et le risque technologique.

➔ Dispositions générales – Articles 7 et 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation et feux de forêt.

➔ Dispositions générales – Article 9 Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

1.Dans les zones N (dont Nf) uniquement

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les bâtiments d'exploitations (hangars, remises, bâtiments de première transformation des produits agricole ou de conservation type chambre froide.....) et leur extension et toute construction nécessaire à l'activité agricole
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières et ne portent pas atteinte à la sauvegarde de l'environnement.
- L'extension mesurée, dans la limite de 20% de la surface de plancher, des constructions existante à usage d'habitation ayant un minimum de 50 m2 de surface de plancher initiale, à la date d'approbation du PLU (annexes et dépendances comprises).
- Les annexes, les dépendances et les piscines de la construction principale sous réserve de respecter les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les infrastructures de transports.
- La mise aux normes de confort et de sécurité des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et justifiant d'une existence légale.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement du lit du Coulon et les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau.

2.Dans le sous-secteur Nae uniquement

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les activités nécessaires au fonctionnement de la carrière et sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.
- Les activités d'affouillements et d'exhaussement des sols liés à l'exploitation de la carrière.

3.Dans le sous-secteur Nt uniquement

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire naturelle ou d'un camping, sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil limitée à 25 emplacements à la date d'approbation du PLU.

4.Dans le sous-secteur Nev uniquement

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques, installations et constructions nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques.
- Les affouillements et exhaussement des sols nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement du lit du Coulon ou des constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau.

5.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1.Accès

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

Le passage sur fond voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une ou plusieurs constructions sur l'arrière. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale de ces voies est de 5 mètres.

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

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

Les accès direct sur la RD 2 et la RD 900 sont interdits dans la mesure où il existe un accès depuis une voie communale ou privée.

2.Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1.Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être munies d'un système d'assainissement autonome conforme. Une étude de sol est demandée à la parcelle pour vérifier la conformité de l'équipement.

Les effluents des installations classées et des exploitations agricoles autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés au milieu naturel.

3.Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1.Dispositions générales

1.1. Dans la zone N

Les constructions doivent respecter un recul :

- De 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- De 20 mètres par rapport au point haut des berges du Coulon.

1.2. Dans le sous-secteur Nae

Les constructions doivent respecter un recul :

- De 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900.
-

1.3. Dans le sous-secteur Nt

Les constructions doivent respecter un recul :

- De 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

1.4. Dans le sous-secteur Nev

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimum de 2 mètres.

2.Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.Dispositions générales

1.1. Dans la zone N, hors sous-secteur Nev

Les constructions doivent s'implanter :

- En respectant un recul minimal au moins égal à 5 mètres.

En limite avec des terres agricoles, le recul minimal est porté à 5 mètres. Ce recul devra respecter les règles édictées à l'article 13 du présent règlement.

1.2. Dans le sous-secteur Nev

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 m.

2.Dispositions particulières

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N et ses sous-secteurs, pour les constructions à destination d'habitat autorisées :

- Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de la construction principale.
- Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la construction principale.
- Les extensions doivent être réalisées en continuité de la construction principale.

Article 9 - Emprise au sol

Dans la zone N et ses sous-secteurs :

Pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 50 % au maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension)
- Deux annexes à la construction principale de 20 m² d'emprise au sol maximum chacune ;
- Les piscines de 50 m² d'emprise au sol maximum.

Dans le sous-secteur Nae, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière, dans un ensemble cohérent.

Dans le sous-secteur Nt, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1.Hauteur des constructions

1.1. Dans la zone N

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur au faîtage (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 9 mètres par rapport au terrain naturel (TN).
- Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel (TN).

Les annexes sont autorisées sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout (rez-de-chaussée).
Les extensions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale de la construction principale.

1.2. Dans le sous-secteur Nae

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur au faîtage (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 12 mètres par rapport au terrain naturel (TN).
- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel (TN).
- Les annexes sont autorisées sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout.

1.3. Dans le sous-secteur Nt

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur au faîtage (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 4 mètres par rapport au terrain naturel (TN).

1.4. Dans le sous-secteur Nev

Toute construction ne peut excéder 4 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel (TN).

Les châssis de support des panneaux photovoltaïques sont soumis aux mêmes règles.

2.Hauteur des clôtures

Les clôtures des terrains d'habitations seront construites en respectant une hauteur de 1,80 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

3.Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1.Dispositions particulières

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leur dimension, leur volume ou leur situation, les constructions nouvelles, les rénovations et les autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères et architecturales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

2.Dans le sous-secteur Nev

Les clôtures devront être constituées d'un grillage sans soubassement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 3 mètres. En bordure de la vélo route, les clôtures devront être accompagnées d'un traitement végétal.

3.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Article 12 - Stationnement

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

1.Règles quantitatives

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

2.Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

3.Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace à Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'Espace de Mobilité Fonctionnelle (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdites, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Article R.123-11 du Code de l'Urbanisme : «*Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : [...]*

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; [...] »

4.Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.
-

Protection et mise en valeur du patrimoine

Rappel réglementaire 138

Typologie des Eléments identifiés et dispositions règlementaires associées 140

Liste des éléments reperés aux plans de zonage 143

RAPPEL REGLEMENTAIRE

L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.».

En référence à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, « *Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, *et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;*

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue*.*

j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.*

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs. »

Sur la commune de Robion, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certains éléments patrimoniaux bâti au caractère vernaculaire.

Sont identifiés dans le PLU de Robion :

- Des éléments du patrimoine paysager remarquable (espaces verts protégés, arbres remarquables ou alignements d'arbres à protéger) ;
- Des corridors écologiques.

Les prescriptions associées à la protection au titre de l'article L.151-23 et du R.123-11 sont indiquées dans les articles du règlement du PLU de chaque zone dans laquelle se trouve l'élément identifié au plan de zonage :

- Article 1 - Occupation et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions
- Article 13 - Espaces libres et plantations

TYPOLOGIE DES ELEMENTS IDENTIFIES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

Eléments du patrimoine bâti

A ce titre, pour l'ensemble des éléments bâtis identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions inscrites aux dispositions générales s'appliquent.

1. Les murets en pierres sèches

« *Les murets existants sont à conserver et à restaurer à l'identique (les percements sont autorisés dans le cas de modification des accès à la parcelle). Dans le cas d'un élargissement de la voirie, la reconstitution du mur doit être privilégiée par la réutilisation des pierres existantes sur place. On privilégiera la mise en œuvre traditionnelle avec les pierres posées sur champ en haut de mur.* »

2. Les cabanons traditionnels

« *Dans un objectif de respect de la qualité de ce patrimoine, la restauration du bâtiment doit permettre la conservation des volumes et des ouvertures existantes. Elle devra également intégrer l'utilisation de matériaux de même qualité que ceux d'origine dans la mesure du possible.* »

Eléments du patrimoine paysager

Pour l'ensemble des éléments végétaux identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes s'appliquent :

1. Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

« Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- *l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».* »

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

Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

« Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- *Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.*
- *Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.* »

3.Article 13 – Espaces libres et plantations

Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

« *Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

*A ce titre, **les arbres et alignement d'arbres à conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la règlementation indiquée à l'article 18 des dispositions générales.* »

Eléments du patrimoine écologique

1.Pour les corridors écologiques

Dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les **zones naturelles ou agricoles** : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune ;
- dans les **zones urbaines et à urbaniser**, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures…)

Les **aménagements des cours d'eau et de leurs abords** devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des **mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.**

2.Pour les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les **zones humides existantes** et leur **fonctionnement hydraulique** devront être maintenus.

3.Prescriptions définis dans le règlement pour les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

3.1. Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

« *Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme*

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et

toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes. »

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

« *Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :*

- *les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation milieux.*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* »

3.3. Article 11 – Aspect extérieur des constructions

« Les espaces identifiés au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique.»

3.4. Article 13 – Espaces libres et plantations

« *Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace à Mobilité Fonctionnelle par un tramage au titre du R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'Espace de Mobilité Fonctionnelle (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.*

Article R.123-11 du Code de l'Urbanisme : «*Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

[…]

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; […] »»

LISTE DES ELEMENTS REPERES AUX PLANS DE ZONAGE

1. Liste des éléments du patrimoine paysager

La liste des éléments identifiés au titre du patrimoine paysager comprend des arbres isolés, des alignements d'arbres et des espaces à protéger, dont la plupart est localisé au sein de l'enveloppe urbaine.

Eléments paysagers			Localisation
Numéro		Objet	
ARBRES ISOLES	1	Platane	Place du 8 mai 1945
	2	Cèdre	Parcelle BA0086
	3	Chêne	Parcelle BE0077
	4	Platane	Rue Oscar Roulet
	5	Chêne	Chemin de la Tengude
	6	Platane	Parcelle BI0102
	7	Platane	Parcelle BI0102
	8	Platane	Parcelle BI0117
	9	Peuplier	Chemin des Cléments
	10	Chêne	Parcelle BK0042
	11	Peuplier	Parcelle AS0007
	12	Pin	Parcelle BE0096
	13	Pin	Parcelle BE0096
	14	Amandier	Parcelle BB0053
	15	Platane	Parcelle BC0038
	16	Cèdre	Parcelle AT0092
	17	Cèdre	Parcelle AT0091
	18	Cèdre	Parcelle AT0091
	19	Cèdre	Parcelle AT0094
	20	Cèdre	Parcelle AT0091
ALIGNEMENT D'ARBRES	21	Platanes	Avenue du Luberon
	22	Micocouliers	Ancien stade Jean Noël (lieudit Temps-Perdu)
	23	Chênes	Avenue Xavier de Fourvières
	24	Oliviers	Chemin de la Justice
	25	Marronniers	Allées des Marronniers
	26	Micocouliers	Entrée de village est – Avenue Aristide Briand
	27	Platanes	Traversée de Robion – Avenue Aristide Briand
	28	Platanes	Avenue de la Gare et le long de la vélo route

Eléments paysagers			Localisation
Numéro		Objet	
	29	Chênes	Chemin de la Roumanière
	30	Platanes	Chemin Albert Camus
	31	Chênes	Parcelle BB0061
ESPACES VERTS A PROTEGER	32	Oliviers	Rue de la Calade – centre ancien
	33	Divers végétaux	Jardin public – centre ancien
	34	Divers végétaux	Charnier Saint Jullian
	35	Platanes	Place Clément Gros – pompe
	36	Chênes	Parcelle AZ0015
	37	Chênes	Parcelle BC0031
	38	Divers végétaux	Parcelles AR0001 à AR0005 Et AR0027 à AR0032 et AR0034
	39	Divers végétaux	Parcelles BI0164 à BI0167 et BI0181 à BI0182

2. Liste des éléments du patrimoine écologique

La liste des éléments identifiés au titre du patrimoine écologique comprend l'espace de mobilité fonctionnelle du Coulon/Calavon (identifié dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Coulon/Calavon) et la zone humide des Grandes Terres au nord du hameau de Coustellet.

Eléments paysagers		Localisation
Numéro	Objet	
40	Espace de Mobilité fonctionnelle et Zone humide	Coulon/Calavon
41	Zone humide ponctuelle	Les Grandes Terres

7.

Les emplacements réservés

Définition d’un emplacement réservé 146
Liste des emplacements réservés 147

DEFINITION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

1. Rappel règlementaire et législatif

L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des zones U, AU, A et N du PLU. La liste des emplacements réservés est reportés en légende des documents graphiques et donne des précisions sur la destination de chacun des emplacements, leurs superficies et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces emplacements sont réservés afin d'éviter qu'ils ne soient occupés par une utilisation incompatible avec leur future destination ; ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction (sauf permis de construite à titre précaire).

Le classement concerne des terrains bâtis ou non, et peut toucher une parcelle du domaine public même sans l'accord de son gestionnaire.

Pour modifier ou supprimer un emplacement réservé, il est nécessaire d'effectuer une modification du PLU.

2. Effets du classement

Le terrain est frappé d'inconstructibilité pour les personnes autres que le bénéficiaire de la réserve.

Le propriétaire du terrain inscrit en emplacement réservé au PLU :

- Peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Ne peut pas réaliser de constructions ou autres aménagements susceptibles d'être incompatibles avec la future destination.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Nature	Superficie en m²	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de desserte piétonne quartier Ratacan	987,00	Commune
2	Création d'un chemin piéton entre le chemin du Temps-perdu et l'avenue de la Gare		Commune
3	Création d'une placette de retournement chemin de la Plaine	220,00	Commune
4	Création d'un chemin piéton entre le chemin des Oliviers et le chemin de la Montagne		Commune
5	Création d'un chemin piéton entre le chemin de la Plaine et le chemin des Oliviers		Commune
6	Création d'un collecteur d'eau pluviale contre le canal mixte	6 720,00	Commune
7	Elargissement de l'avenue Albert Camus	360,00	Commune
8	Elargissement du chemin des Peupliers	400,00	Commune
9	Déviation de la RD 900 au sud du hameau de Coustellet	105 475,00	Département de Vaucluse
10	Aménagement du Coulon	492 738,51	SIRCC
11	Création d'un parking	250,00	Commune
12	*Emplacement réservé supprimé*		
13	Création d'un parking et d'un bassin de rétention	8 293,00	Commune
14	Création d'un carrefour giratoire avenue Albert Camus et avenue Jean Giono	130,00	Commune
15	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales au niveau de Saint Roch	1 210,00	Commune
16	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales au niveau des Bouteillers	1 025,00	Commune
17	Création d'un espace vert	245,00	Commune
18	Création d'une voie entre le chemin du Sablon et l'allée du Canier		Commune
19	Création d'un cheminement dans le clos des Garances et d'une voirie de desserte	1 050,00	Commune
20	Extension du cimetière	4 060,00	Commune
21	*Emplacement réservé supprimé*		
22	*Emplacement réservé supprimé*		
23	Cheminement piéton entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue Jean Giono		Commune
24	Cheminement piéton entre la route de l'Isle et le chemin de la folie		Commune
25	Création d'une voirie de bouclage entre le secteur de projet d'OAP des Ratacans et le lotissement les Romarins		Commune
26	*Emplacement réservé supprimé*		
27	Création d'un abri bus	20 m²	Commune

N°	Nature	Superficie en m²	Bénéficiaire
28	Aire de covoiturage (capacité 10 voitures)	250 m²	Commune