Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 8 FEVRIER 2018
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2018_CT2_019

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rognes

Le 8 février 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 février 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – AUGEY Dominique - BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique - BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David - CORNO Jean-François - DAGORNE Robert - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERAUD Jean-Claude - FREGEAC Olivier – GACHON Loïc - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie - LAFON Henri – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIE Richard – MARTIN Régis - MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale – PELLENC Roger - POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard - ROLANDO Christian – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules - TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CHAZEAU Maurice donne pouvoir à BONTHOUX Odile – CRISTIANI Georges donne pouvoir à ALBERT Guy – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre - DEVESA Brigitte donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MANCEL Joël donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MERGER Reine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – TERME Françoise donne pouvoir à AUGEY Dominique

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – BORELLI Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FILIPPI Claude – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LEGIER Michel – PEREZ Fabien - PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RENAUDIN Michel – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Aménagement du territoire
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

■ **Séance du 8 février 2018**

03_1_15

■ Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rognes

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ **Séance du 15 Février 2018**

6452

■ Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rognes

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopole Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1er janvier 2018 la Métropole exerce la compétence en matière de PLU et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre en date du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs.

Par arrêté n°AR2017-URB.401 du 22/09/2017, le Maire de Rognes a engagé la modification n°1 du PLU.

Les évolutions apportées au document d'urbanisme dans le cadre de cette procédure de modification portent sur les points suivants :

1. Des modifications à apporter sur l'OAP Versailles pour :

- prendre en compte les contraintes du terrain non adapté à la réalisation de logements en R+2. Cette modification impactera également le zonage et le règlement du PLU
- supprimer une aire de stationnement sur la partie sud de l'OAP car le stationnement prévu à l'Est de la départementale est suffisant.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2. Des modifications mineures du règlement afin d'en améliorer l'application, la compréhension et la lisibilité :

- compléments apportés en zone A et N pour préciser les règles applicables aux Secteurs de Taille et d'Accueil Limité (STECAL)
- correction d'erreurs matérielles en zone A et N
- modifications apportées aux dispositions générales
- modification du règlement 1AUE2 et UE
- règlement relatif aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

3. Des modifications à apporter sur le zonage pour :

- corriger des erreurs matérielles sur des emplacements réservés (n°9, 10,11et 12)
- reprise du linéaire « changement de destination des locaux à usage de commerce interdit » en zone UA
- correction des numéros d'espaces verts à protéger (alignements)

Les pièces du dossier de PLU qui font l'objet de modifications sont :

- le dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Versailles)
- le règlement
- le plan de zonage

Par arrêté n° AR2017-URB.460 du 30/10/2017, le Maire de Rognes a prescrit l'ouverture et organisé les modalités de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille le 25/10/2017 ; l'enquête s'est déroulée du 20 novembre 2017 à 9h au 21 décembre à 17h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Elle comprenait :

- le dossier de modification avec la notice de présentation
  - le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation modifié
  - le règlement modifié
  - le plan de zonage modifié
- 4 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues pendant la durée de l'enquête aux dates suivantes
  - le lundi 20 novembre 2017 de 9h à 12h
  - le mercredi 29 novembre 2017 de 9h à 12h
  - le jeudi 7 décembre 2017 de 14h à 17h
  - le jeudi 21 décembre 2017 de 14h à 17h
- le dossier était consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune : http://www;ville-rognes.fr/
- un registre d'enquête était tenu à disposition du public pour y consigner ses observations à la mairie de Rognes (1 avenue d'Aix – 13840 Rognes) pendant la durée de l'enquête, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h (à l'exception des jours fériés).
- L'avis de l'autorité environnementale concluant sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète.

A l'issue de l'enquête publique, aucune opposition n'a été formulée et le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans observation ni réserve.

Afin de tenir compte des remarques des Services d'Incendie et de Secours (SDIS) des Bouches-du-Rhône quelques adaptations sont apportées au dossier soumis à approbation : le règlement et la

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

notice de présentation ont été complétés afin de préciser qu'il conviendra de respecter les prescriptions en matière de risque incendie dans les secteurs concernés.

Par délibération n° DEL 2017-68 du 29 novembre 2017, la commune a donné son accord pour que la procédure de modification n°1 soit poursuivie par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La délibération qui modifie le plan local d'urbanisme de Rognes est affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en Mairie de Rognes. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- ·Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La délibération cadre du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- L'arrêté de la commune de Rognes en date du 22/09/2017 engageant la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- ·La délibération de la commune de Rognes en date du 29 novembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole AMP de la procédure engagée par arrêté du maire en date du 22/09/2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole en date du 15 février 2018 décidant la poursuite de la procédure engagée par la commune en date du 22/09/2017 ;
- L'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 28 décembre 2017, sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ou POS de la commune de Rognes.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Délibère

Article unique :
Est approuvée la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rognes, telle qu'annexée à la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Rognes

Plan Local d'Urbanisme





DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

MODIFICATION N°1

Révision du POS en PLU prescrit le 01/12/2010
Révision du POS en PLU arrêté le 03/12/2015
Révision du POS en PLU approuvé le 15/12/2016
Modification n°1 du PLU approuvée le









Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CITADIA

Commune de Rognes
Modification du PLU n°1
Sommaire

PIECE N°1

- NOTICE DE PRESENTATION

PIECE N°2 : pas de pièce N°2

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Sans objet : la modification ne concerne pas cette pièce)

PIECE N°3 :

- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION modifiées

PIECE N°4

- REGLEMENT MODIFIE

PIECE N°5

- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIE
- PLANS DE ZONAGES MODIFIES
- PLANS DES RISQUES MODIFIES

Remplace les pièces :

- 5. Liste des emplacements réservés
- 5. Planche globale
- 5a. Zoom sur le centre-ville
- 5b. Planches des risques : planche globale et centre-ville

PIECE N°6 - ANNEXES

6.1. Annexes sanitaires : pas de pièce (Sans objet : la modification ne concerne pas les annexes sanitaires)

6.2. Servitudes d'Utilité Publique pas de pièce (Sans objet : la modification ne concerne pas les servitudes d'utilité publique)

6.3. Documents Annexes : pas de pièce (Sans objet : la modification ne concerne pas les servitudes

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Rognes

Plan Local d'Urbanisme

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

1. Notice de présentation








Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CITADIA

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

SOMMAIRE

PREAMBULE *5*

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Versailles *7*

1. Modification du sud de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Versailles **8**
1.1. Préambule 8
1.2. Localisation de l'OAP Versailles et zoom sur la partie sud 9
1.3. Motivation du projet 11
1.4. Traduction réglementaire du projet 15
Impact sur le dossier d'OAP 15
Impact sur le règlement 17
Impact sur le zonage 18

2. Suppression d'une aire de stationnement sur l'OAP de Versailles **19**
2.1. Localisation et motivation du projet 19
2.2. Traduction réglementaire du projet 20
Impact sur le dossier d'OAP 20

Modification du règlement *21*

1. Compléments apportés en zone A et N pour préciser les règles applicables aux secteurs de taille et d'accueil limités **22**

2. correction d'une erreur matérielle en zone n **23**

3. correction d'une erreur matérielle en zone A **23**

4. Modifications apportées aux dispositions générales **24**

5. Modification règlement 1AUE2 et UE **25**

6. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination **26**

Modification du zonage *31*

1. Corrections d'erreurs matérielles sur des emplacements réservés **32**
1.1. Modification de l'Emplacement Réservé n°9 32
1.2. Modification de l'Emplacement Réservé n°10 34
1.3. Modification de l'Emplacement Réservé n°11 36
1.4. Modification de l'Emplacement Réservé n°12 38
1.5. Reprise du linéaire « changement de destination des locaux à usage de commerce interdit » en zone UA 40
1.6. Correction des numéros d'espaces verts à protéger (Alignements) 42

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

La commune de Rognes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 15 décembre 2016. La commune souhaite apporter plusieurs évolutions au document en vigueur. Les évolutions envisagées portent sur :

1. Des modifications à apporter sur l'OAP Versailles pour :

- prendre en compte les contraintes du terrain non adaptée à la réalisation de logements en R+2. Cette modification impactera également le zonage et le règlement du PLU ;
- supprimer une aire de stationnement sur la partie sud de l'OAP car le stationnement prévu à l'Est de la départementale est suffisant.

2. Des modifications à apporter sur le zonage pour :

- corriger des erreurs matérielles ;
- autoriser le changement de destination pour certains bâtiments situés en zone agricole. Cette modification impactera également le règlement.

3. Des modifications mineures du règlement afin d'en améliorer l'application, la compréhension et la lisibilité :

- modification de l'article 11 pour les STECAL (hauteurs maximales) ;
- modification de l'article 1AUe2.

Pour ce faire, la commune souhaite activer une procédure de modification de son PLU conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme puisque **les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue** à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. En effet, les évolutions envisagées **n'ont pas** pour effet de :

« changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contrairement à la révision générale ou allégée du PLU, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

L'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique.

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation ;
- le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation modifié ;
- le règlement modifié ;
- le plan de zonage modifié.

Le présent dossier sera mis à enquête publique conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VERSAILLES

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1. MODIFICATION DU SUD DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VERSAILLES

1.1. PREAMBULE

Compte tenu de la contrainte topographique du site et après étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, le secteur sud de l'OAP Versailles n'est pas apte à recevoir de l'habitat collectif.

Par conséquent, ce secteur inadapté pour recevoir du logement collectif est à sortir de l'OAP Versailles. Cela impactera donc :

- L'OAP Versailles : sortir la partie sud de l'OAP
- Le zonage : reclasser en zone UD la partie sud (initialement classée en zone UB au PLU en vigueur)
- Les servitudes de mixité sociale : sortir de la SMS n°3 le sud de l'OAP Versailles.

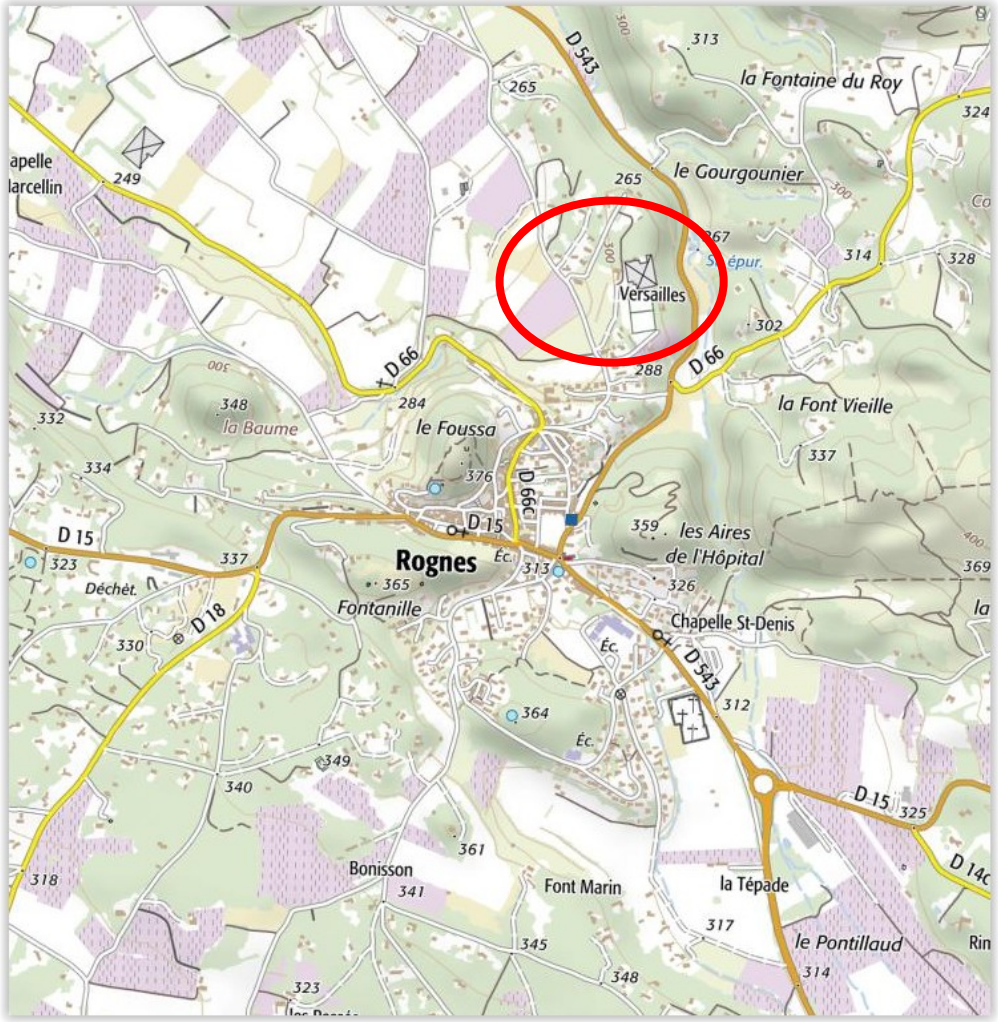
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1.2. LOCALISATION DE L'OAP VERSAILLES ET ZOOM SUR LA PARTIE SUD

Situé au Nord du village de Rognes, le site de Versailles englobe une partie basse en plaine et une partie haute sur la colline de Versailles jusqu'au stade. Il est traversé par le chemin de Versailles et bordé par deux départementales (D543 et D66). Adjointe à la transformation de l'ancien stade de football en espace résidentiel, l'évolution du quartier de Versailles est à imaginer comme un prolongement du bourg et non comme l'adjonction d'un lotissement de plus autour du village. Sur ce site est également prévue la réalisation d'une aire de stationnement à proximité immédiate du village, aux pieds de la colline du Péguerin.

La définition d'une OAP sur ce secteur répond à plusieurs objectifs :

- Poursuivre une urbanisation maîtrisée, en continuité du village et moins consommatrice d'espace.
- Répondre aux besoins en logements des rognens et permettre l'installation de nouveaux ménages.
- Diversifier le parc de logements.
- Faire de la départementale 543 une coupure à l'urbanisation ;
- Créer un parking à l'extérieur du cœur urbain et aménager des itinéraires doux depuis cet espace de stationnement vers les équipements publics et le centre-ville.

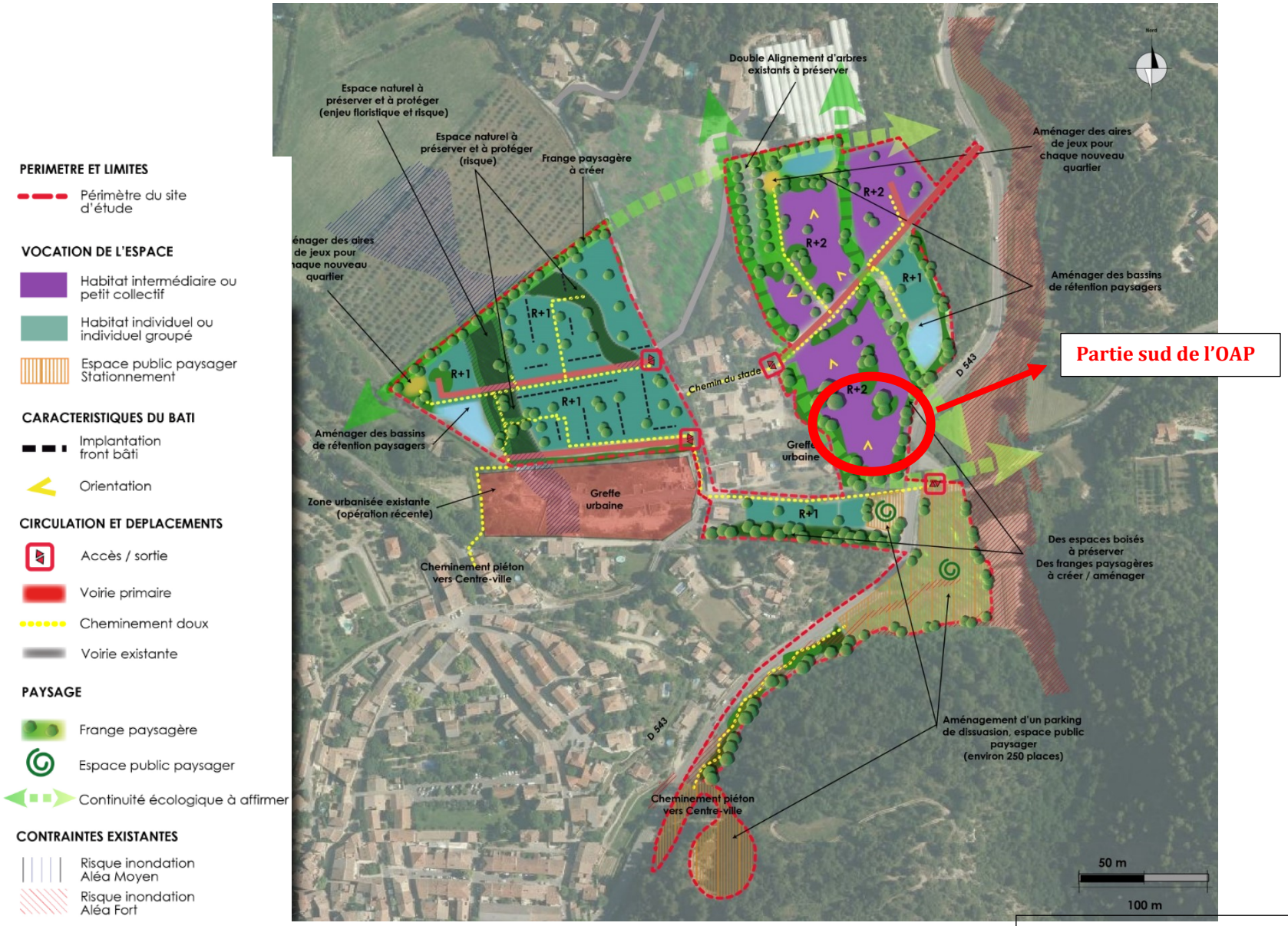


Localisation de l'OAP Versailles

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Partie sud de l'OAP Versailles concernée par la modification

OAP de Versailles – Dossier de PLU approuvé le 15/12/2016



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1.3. MOTIVATION DU PROJET

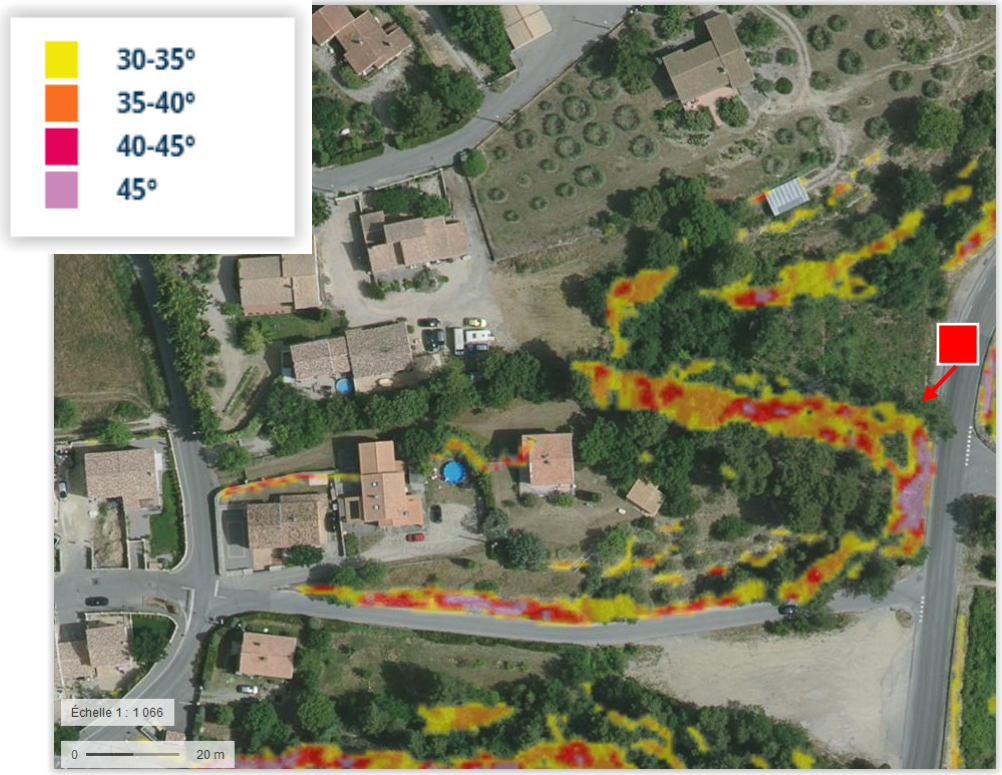
Le sud de l'OAP Versailles présente un dénivelé important. Après étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, ce secteur a été jugé inadapté pour la réalisation de logements collectifs en R+2.





Vue sur le secteur sud de l'OAP Versailles depuis la route départementale 543 (source – google maps)

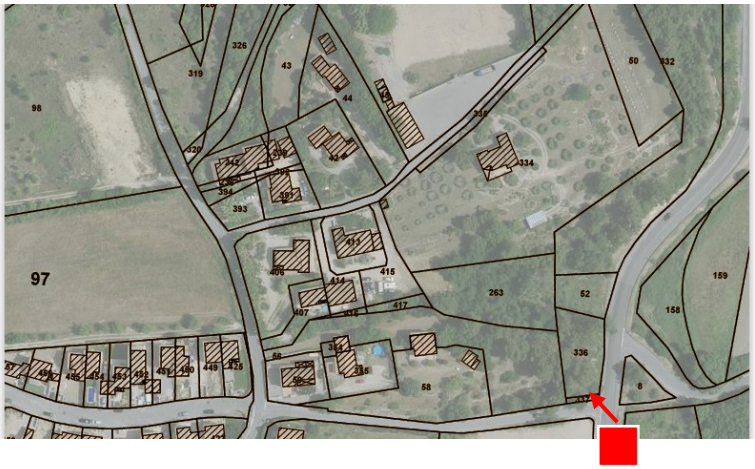
Carte des pentes (source : RGE ALTI IGN)



Repère : localisation de la prise de vue

La carte des pentes permet d'apprécier le dénivelé sur le sud de l'OAP Versailles. La pente varie entre 30 et 45°.

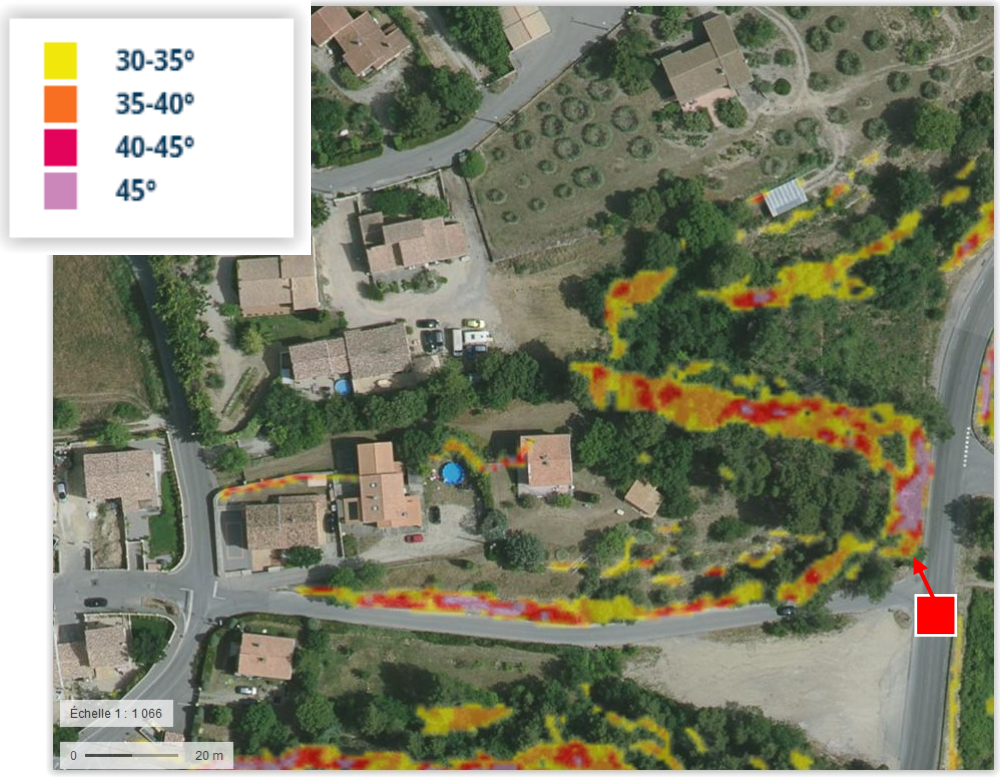
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018





Vue sur le secteur sud de l'OAP Versailles depuis la route départementale 543 (source – google maps)

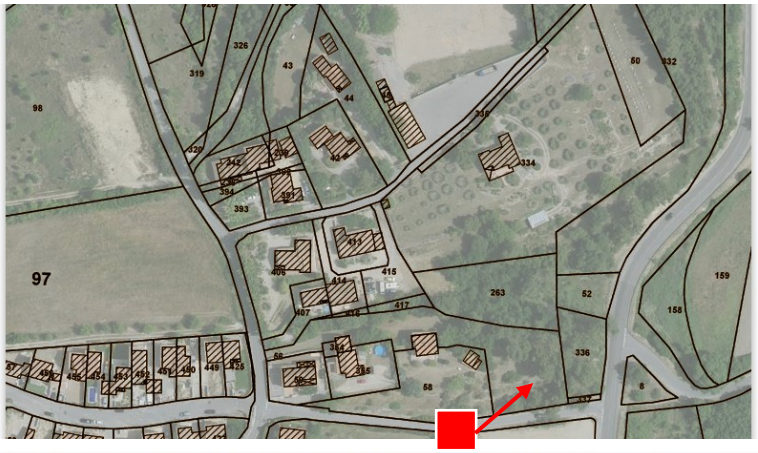
Carte des pentes (source : RGE ALTI IGN)



Repère : localisation de la prise de vue

La carte des pentes permet d'apprécier le dénivelé sur le sud de l'OAP Versailles. La pente varie entre 30 et 45°.

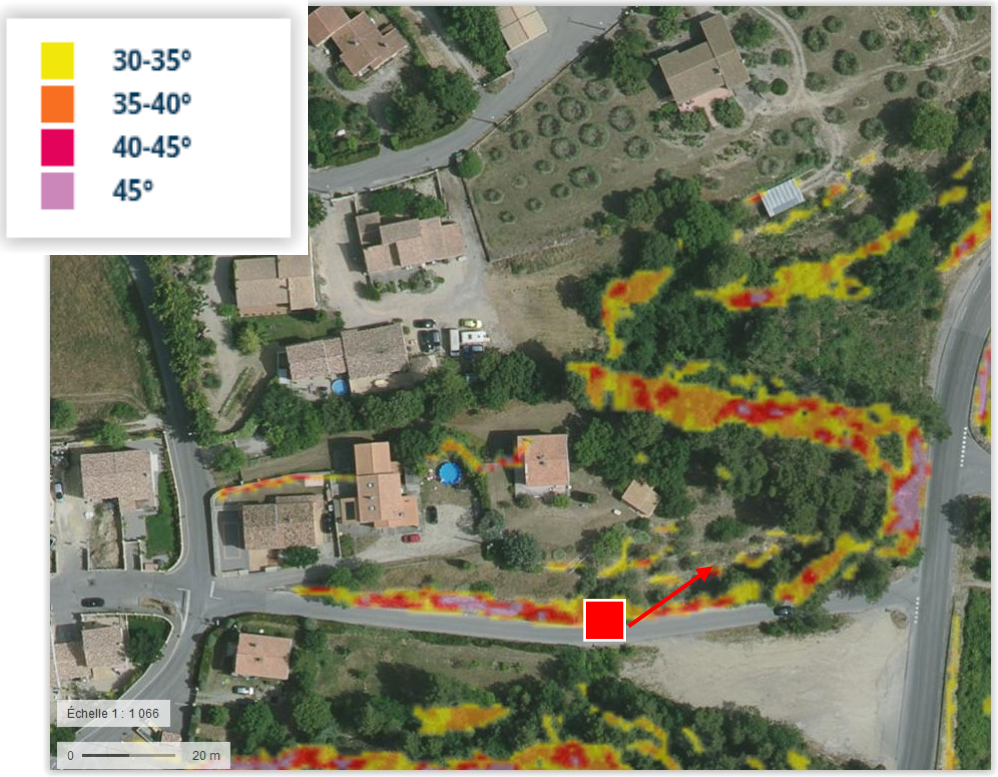
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018





Vue sur le secteur sud de l'OAP Versailles (source – google maps)

Carte des pentes (source : RGE ALTI IGN)



Repère : localisation de la prise de vue

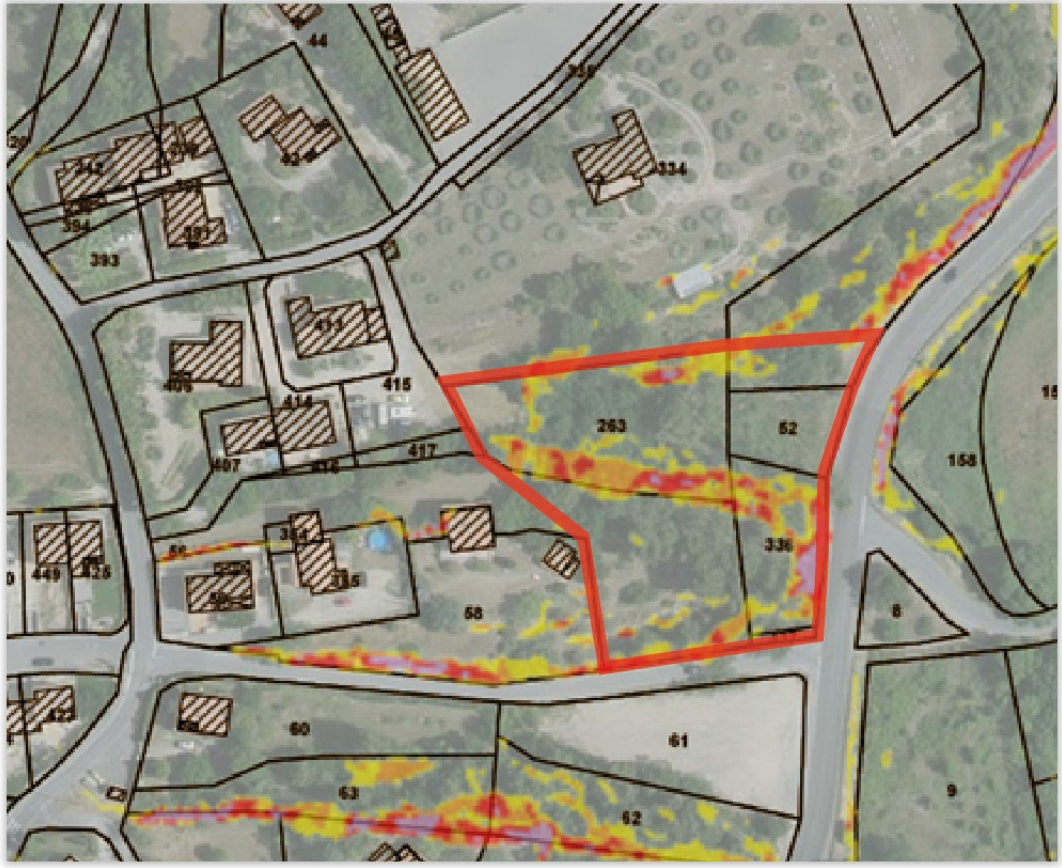
La carte des pentes permet d'apprécier le dénivelé sur le sud de l'OAP Versailles. La pente varie entre 30 et 45°.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Ainsi, le projet communal vise à sortir de l'OAP les parcelles : AE 263, AE 52, AE 473, AE 474 et AE 56p de l'OAP Versailles impactées par un dénivelé important :

- Dénivelé sur le contour du site : site surélevé ;
- Dénivelé au cœur du site, impactant le site d'Est en Ouest limitant les projets résidentiels.

Parcelles impactées par une forte pente à sortir de l'OAP Versailles



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1.4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

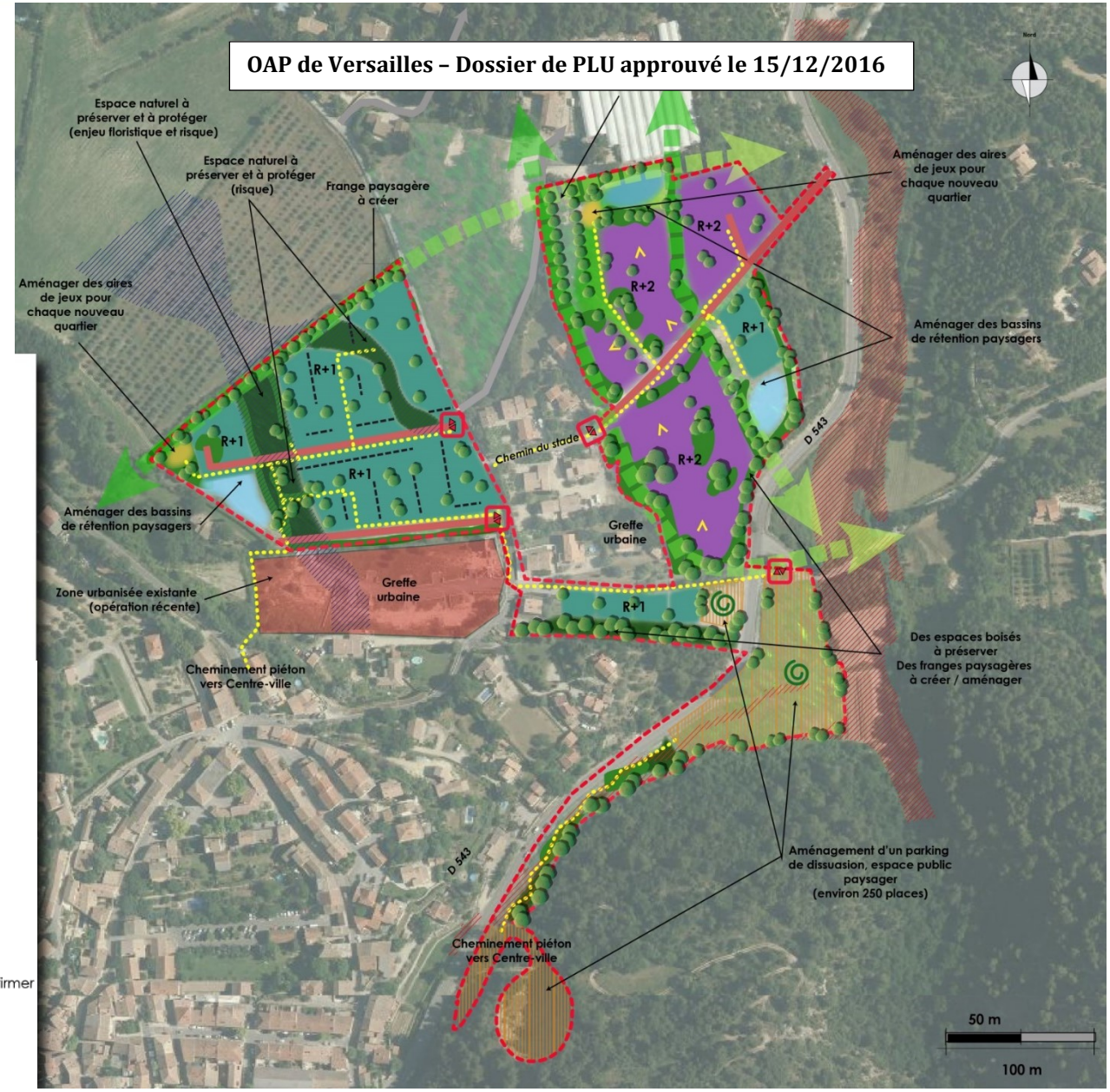
La mise en œuvre du projet nécessite la modification de plusieurs pièces du dossier de PLU en vigueur : le dossier d'OAP, le zonage et le règlement (Servitudes de mixité sociale).

IMPACT SUR LE DOSSIER D'OAP

L'actuelle modification impacte le dossier d'OAP en plusieurs points :

- Modification du périmètre de l'OAP de Versailles sur la carte de localisation des OAP ;
- Modification de la superficie de l'OAP et du nombre de logements ;
- Modification du nombre de logements locatifs sociaux.

OAP de Versailles – Dossier de PLU approuvé le 15/12/2016



PERIMETRE ET LIMITES
- Périmètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Habitat individuel ou individuel groupé
- Espace public paysager Stationnement

CARACTERISTIQUES DU BATI
- Implantation front bâti
- Orientation

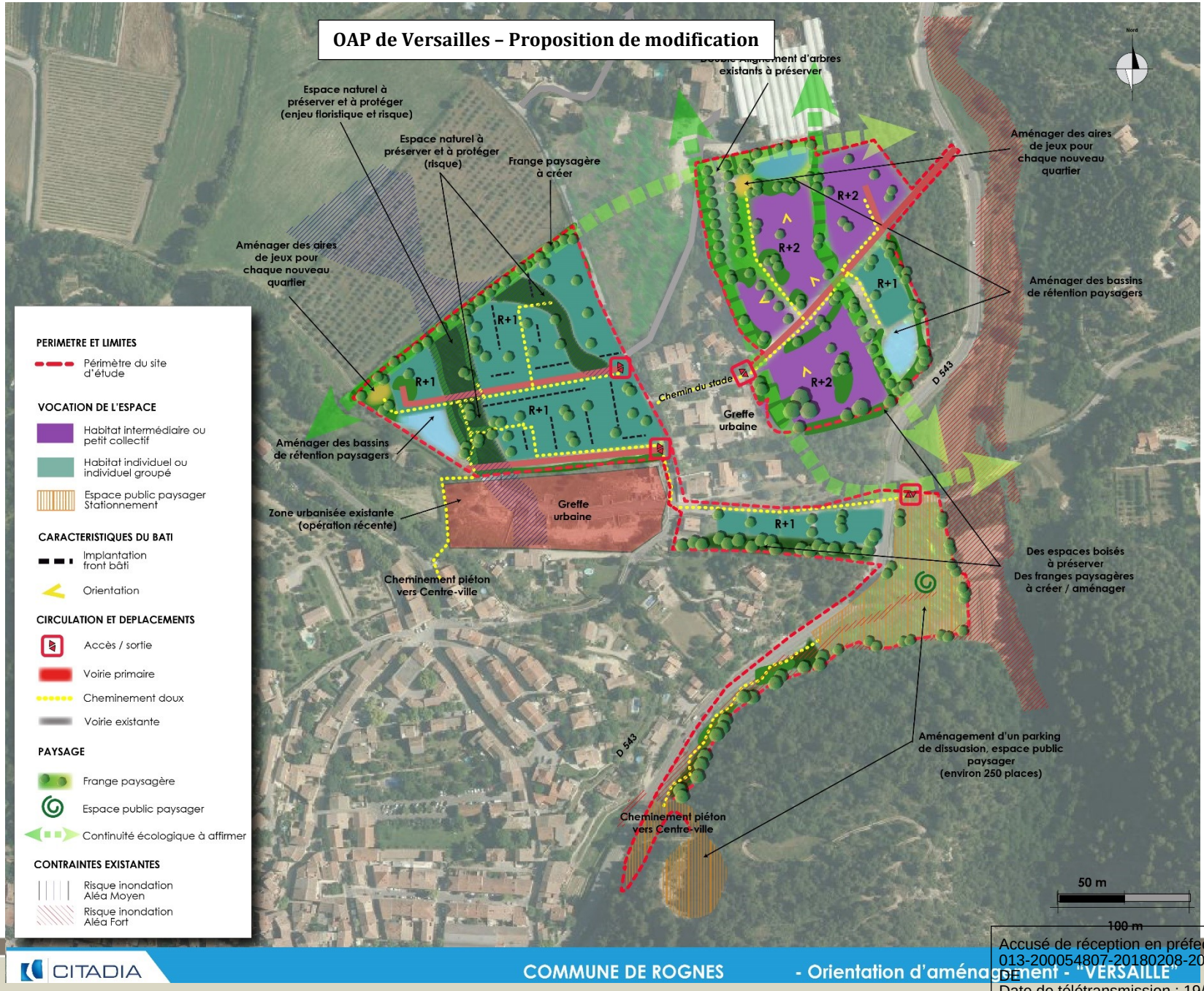
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
- Accès / sortie
- Voirie primaire
- Cheminement doux
- Voirie existante

PAYSAGE
- Frange paysagère
- Espace public paysager
- Continuité écologique à affirmer

CONTRAINTES EXISTANTES
- Risque inondation Aléa Moyen
- Risque inondation Aléa Fort

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

OAP de Versailles – Proposition de modification



CITADIA COMMUNE DE ROGNES - Orientation d'aménagement - "VERSAILLE"

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

IMPACT SUR LE REGLEMENT

Modification du chapitre 8 : Dispositions particulières relatives aux servitudes de mixité sociale (Article L.151-15 et L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

Le règlement du PLU en vigueur comprend un chapitre 8 spécifique à la prise en compte des dispositions particulières relatives aux servitudes de mixité sociale.

Dans le respect de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, ce chapitre permet 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.

Compte tenu des contraintes topographiques du site et après étude de faisabilité de l'Etablissement Public Foncier PACA, il n'apparait pas opportun de développer sur la partie sud de l'OAP de Versailles un habitat de type intermédiaire ou collectif. Il convient donc de supprimer sur cette partie l'obligation de réalisation de 40% de logement locatif social.

La présente modification vise donc à réduire le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale n°03 pour en exclure ce site.

Actualisation de la liste des périmètres de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

La présente modification actualise la liste des périmètres de mixité sociale

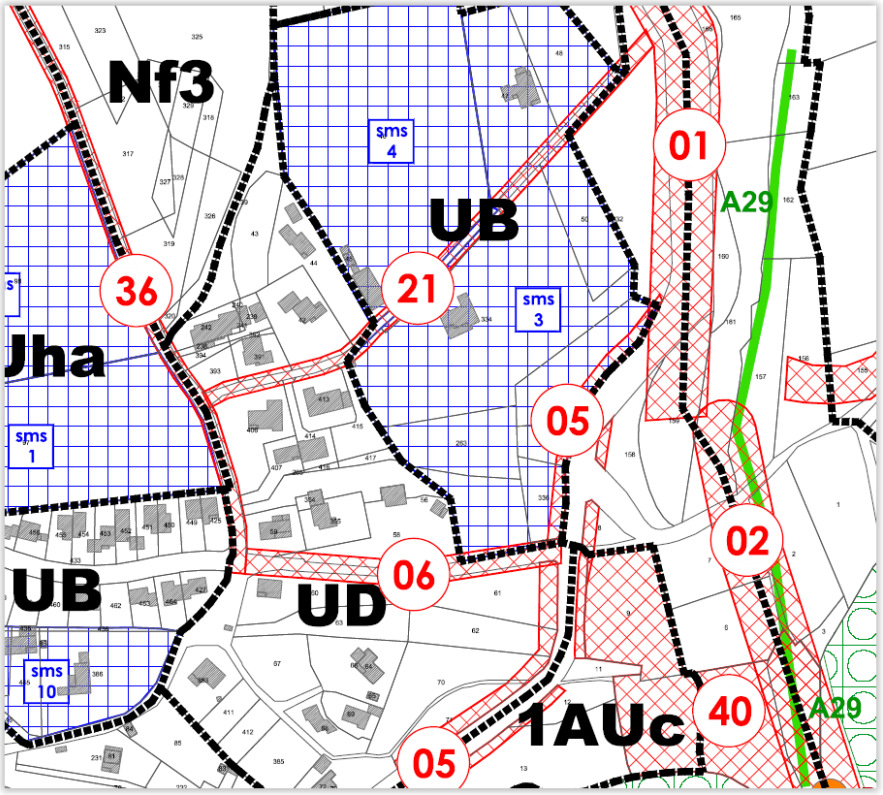
N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
SMS 1	Versailles bas 1	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	10 430 m²
SMS 2	Versailles bas 2	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	13 460 m²
SMS 3	**Versailles côté stade**	**Un minimum de 40% de logements locatif sociaux**	**15 297 m²**
SMS 4	Ancien stade	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	11 560 m²
SMS 7	Groupe scolaire Ouest	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	7 120 m²

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

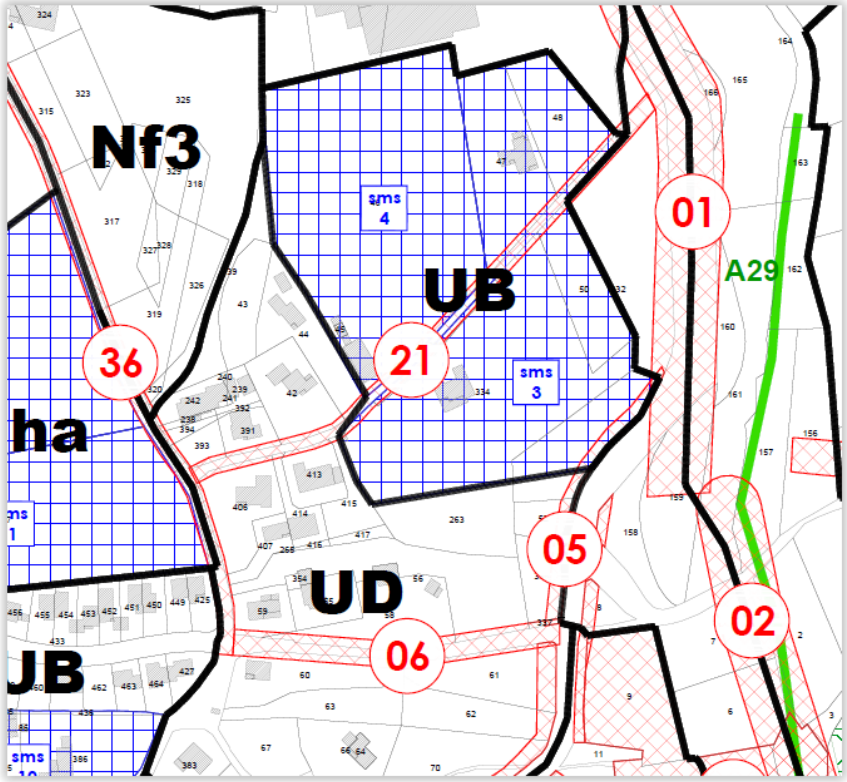
IMPACT SUR LE ZONAGE

En matière de document graphique, la présente modification se traduit par :

- l'intégration de la partie sud de l'OAP Versailles en zone UD (initialement en zone UB au PLU en vigueur) ;
- la réduction de la SMS 03 : suppression de la partie sud de l'OAP Versailles.



Avant : Extrait du zonage actuel



Après : Proposition de modification

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2. SUPPRESSION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT SUR L'OAP DE VERSAILLES

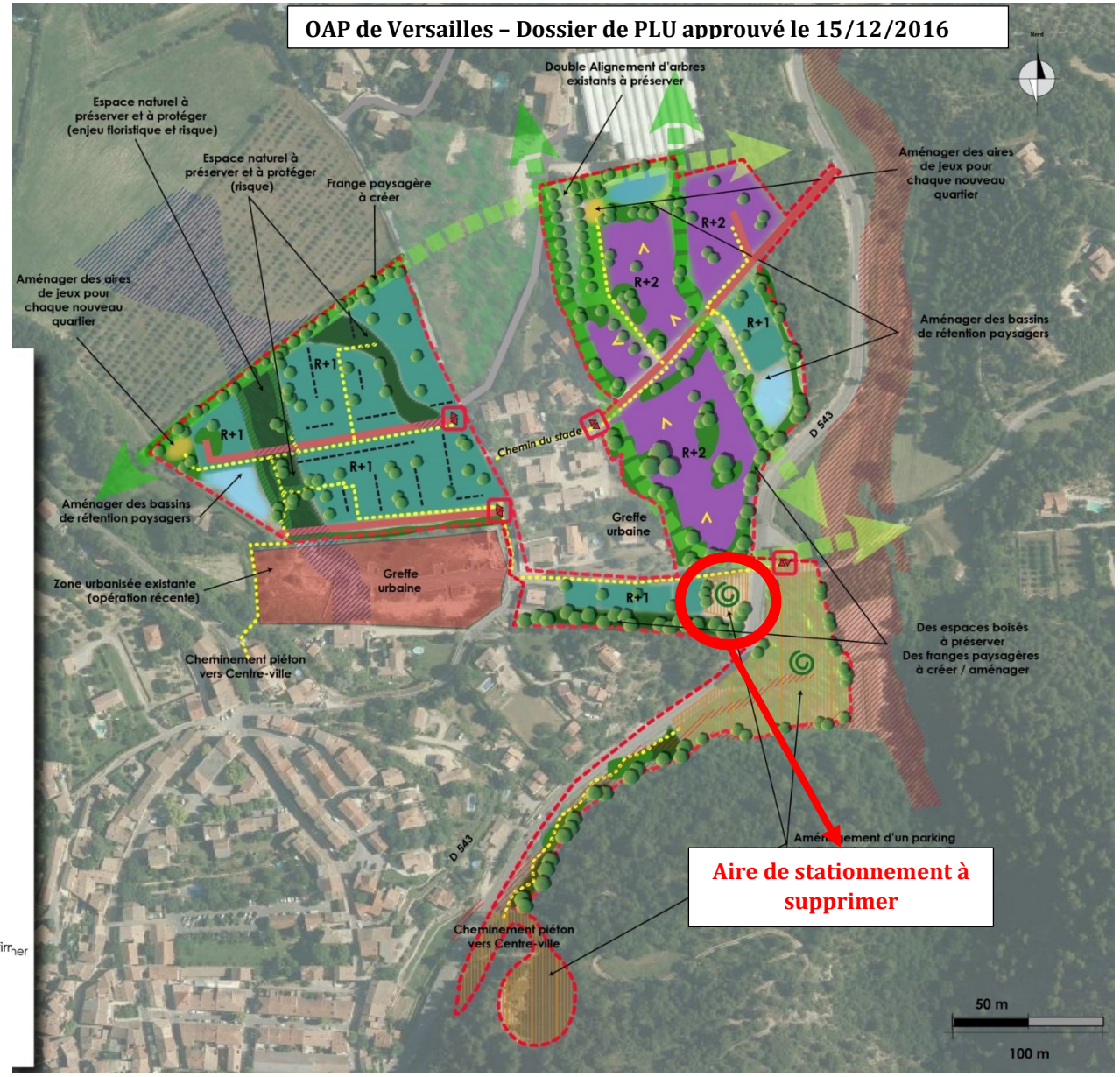
2.1. LOCALISATION ET MOTIVATION DU PROJET

Le projet de modification vise à supprimer une aire de stationnement programmée au sein de l'OAP de Versailles, à l'ouest de la départementale D543.

En effet, l'aire de stationnement d'environ 250 places programmée à l'est de la départementale D543 est suffisante.

Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter du stationnement en partie ouest de la départementale.

OAP de Versailles – Dossier de PLU approuvé le 15/12/2016



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

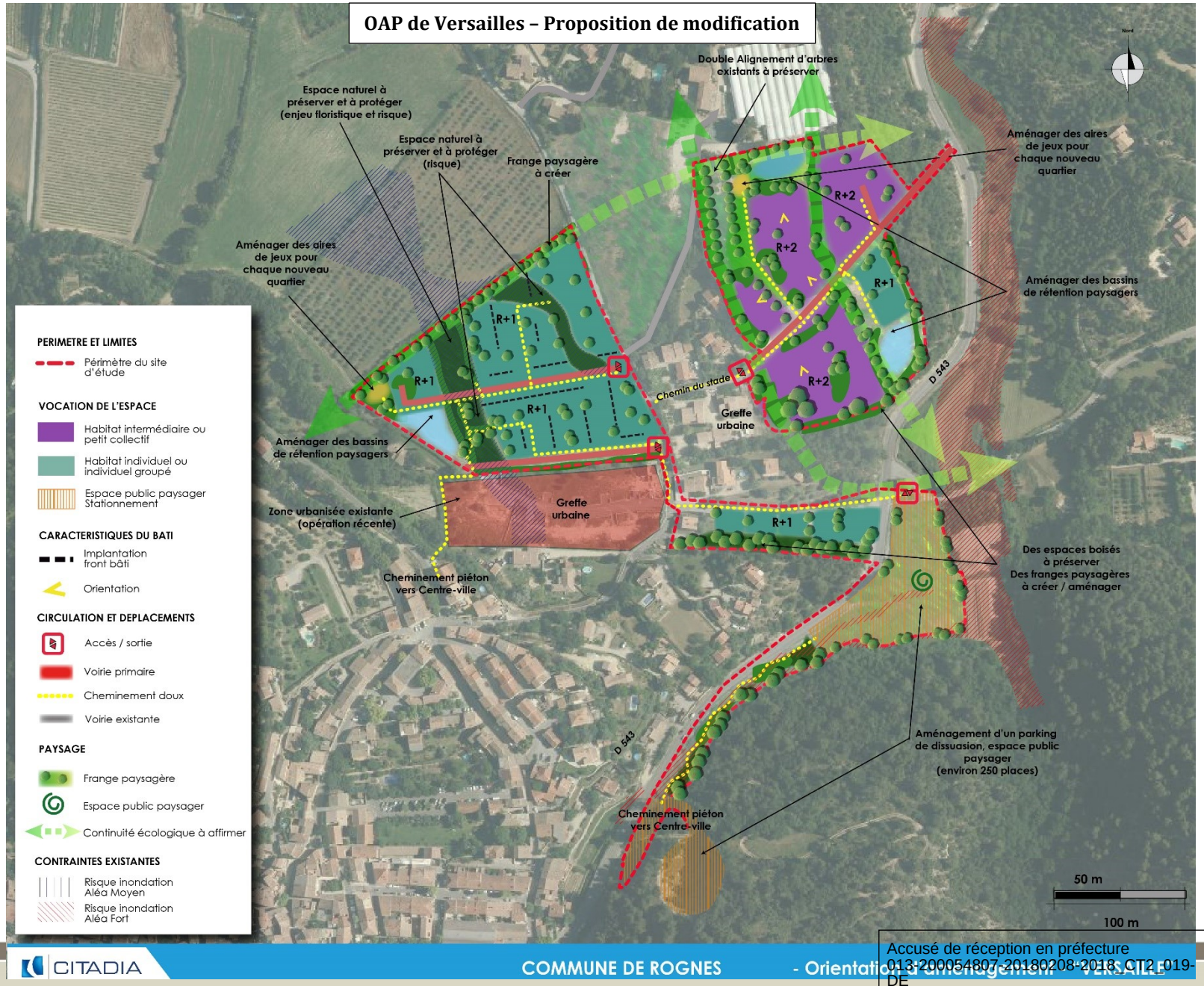
La mise en œuvre du projet nécessite la modification du dossier d'OAP

IMPACT SUR LE DOSSIER D'OAP

L'actuelle modification impacte le dossier d'OAP sur un point :

- Suppression de l'aire de stationnement à l'ouest de la départementale sur l'OAP Versailles ;

OAP de Versailles – Proposition de modification



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

MODIFICATION DU REGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1. COMPLEMENTS APPORTES EN ZONE A ET N POUR PRECISER LES REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE TAILLE ET D'ACCUEIL LIMITES

Plusieurs problèmes d'interprétation du règlement de la zone N et de la zone A ont été relevés par les instructeurs en particulier concernant les règles de hauteur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La présente modification propose donc de compléter le règlement sur les points suivants :

- ***Article A2.***

Règle du PLU en vigueur :

« 2.5. En zone Ar

- sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec une activité socio-éducative à condition qu'elles soient inférieures à 200m²; »

Règle du PLU modifié :

« « 2.5. En zone Ar

- sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec une activité socio-éducative à condition qu'elles soient inférieures à 200m² de surface de plancher ; »

- ***ARTICLE A 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

Règle du PLU en vigueur :

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder:

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation et 3,5 mètres pour leurs annexes ;

- 10 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

En secteur Ar la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

Règle du PLU modifié :

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

A l'exception du secteur Ar, dans l'ensemble de la zone (y compris en secteur As), la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder:

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation et 3,5 mètres pour leurs annexes ;

- 10 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

En secteur Ar la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

- ***Caractère de la zone naturelle***

Afin de rectifier une erreur matérielle la mention suivante a été supprimée : ~~La zone comprend 1 sous-secteur :~~

Puisque la suite du paragraphe précisait et précise :

« La zone comprend trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nm relatif à la présence de la maison de retraire des Caireval, Ng correspondant au parc sportif et de loisirs des garrigues et Nl intéressant une zone de loisirs; »

- ***ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

Règle du PLU en vigueur :

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres pour leurs annexes.

En zone Nm, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En zone NI, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Règle du PLU modifié :

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres pour leurs annexes.

En zone Ng, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

En zone Nm, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En zone NI, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit.

2. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE EN ZONE N

L'article 2 de la zone naturelle prévoyait que les extensions étaient autorisées sous conditions définies au chapitre 6. Il apparait que le chapitre 6 prévoit des prescriptions en cas d'urbanisation mais ne définit pas les conditions.

Il convient donc de renvoyer à l'article 2 au même titre que l'ensemble de la zone naturelle. Le règlement est modifié en conséquence.

3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE EN ZONE A

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

L'article 6 de la zone agricole a été complété pour prévoir un recul de 6 mètres des voies et emprises publiques des constructions nécessaires à une exploitation agricole pour rectifier une omission du règlement initial.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS GENERALES

➢ ***ARTICLE 2 – Division du territoire en zones***

Ce chapitre a été complété pour préciser l'objet des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

3.Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend deux secteurs de taille et d'accueil limité Ar correspondant au centre de réinsertion et As dédié à la station d'épuration de la commune.

4.Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. ; elle comprend les secteurs, Nf1, Nf2 et Nf3 ainsi que trois secteurs de taille et d'accueil limité Ng correspondant au parc sportif et de loisirs des garrigues , NL intéressant une zone de loisirs et Nm relatif à la présence de la maison de retraire des Caireval.

➢ ***Modification de l'ARTICLE 4 – Dispositions particulières relatives***

Les dispositions relatives aux bâtiments sinistrés étant obsolètes elles ont été supprimées et remplacées par les dispositions relatives aux bâtiments détruits ou démolis de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Règle du PLU en vigueur :

Conformément à l'article L.111-15 du 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 du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Règle du PLU modifié :

Conformément à 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 sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

➢ ***Modification de l'ARTICLE 8 – Lexique***

Afin de faciliter l'instruction le lexique a été complété pour préciser la notion de sous-sol.

- **Sous-sol** : Il s'agit de la partie de la construction aménagée au-dessous du terrain naturel.

➢ ***Ajout d'un article 10 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS***

Afin de permettre d'adapter le règlement des différentes zones aux besoins spécifiques des équipements collectifs et services publics les modalités d'application de ces derniers ont été précisées comme suit :

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- ❑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ❑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ❑ Établissements d'enseignement
- ❑ Établissements de santé ou d'action sociale
- ❑ Salles d'art ou de spectacle
- ❑ Equipements sportifs

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- Autre équipement recevant du public

Les dispositions réglementaires du chapitre 2, chapitre 3, chapitre 4 et chapitre 5 peuvent être adaptées pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » en fonction des nécessités techniques du bâtiment.

5. MODIFICATION REGLEMENT 1AUE2 ET UE

Le règlement des zones à vocation économique (UE et 1AUE) autorise les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
- que la surface de plancher n'excède pas 100m² en zone UE et 50m² en zone 1AUE dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

Compte tenu de l'existence de plusieurs jurisprudences qui censurent les dispositions visant à régir l'agencement intérieur des constructions en fixant un nombre de logement, la commune souhaite supprimer la mention « un seul logement » afin de sécuriser juridiquement son document d'urbanisme.

Ainsi, la présente modification vise à supprimer en zone UE et 1AU la mention « dans la limite d'un seul logement ».

- ***ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES***

Règle du PLU en vigueur :

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

Règle du PLU modifié :

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m² ~~dans la limite d'un seul logement,~~
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

- ***ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

Règle du PLU en vigueur :

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 50m² dans la limite d'un seul logement,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

b) L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.

Règle du PLU modifié :

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 50m² ~~dans la limite d'un seul logement,~~
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

b) L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.

6. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans un objectif de préservation du patrimoine, la commune souhaite permettre le changement de destination de certains bâtiments remarquables qui n'ont pas de vocation agricole. L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

C'est à ce titre, que les bâtiments suivants sont identifiés au plan de zonage, pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination :

- **CD1 – Domaine de Ribbes/**Parcelles concernées : Al 179, Al 194, Al 195
- **CD2 – Château Beaulieu/** Parcelles concernées : **BR 26**
- **CD3 – Château Barbebelle/** Parcelles concernées : **CD 37**
- **CD4 – Domaine de Ribières/** Parcelles concernées : **BM 52, BM 53**

Dans un objectif de préservation du patrimoine historique et architectural, sont autorisés les changements de destination des bâtiments remarquables identifiés, à condition que :

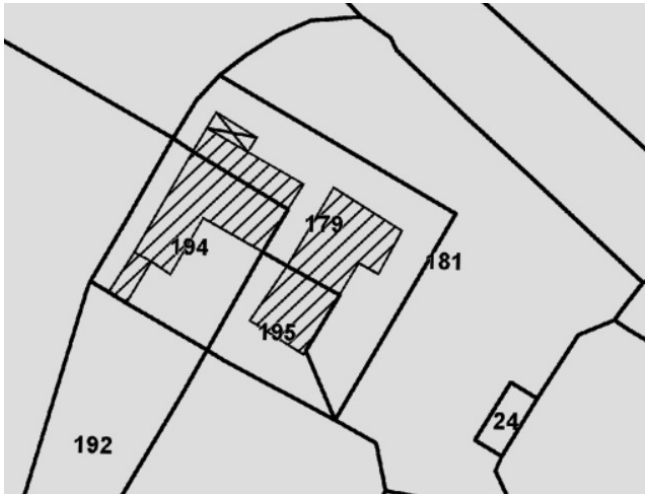
- ce changement soit réalisé sans extension ;
- que le projet soit conforme aux prescriptions relatives au risque incendie de forêt dans les secteurs concernés.

Des modifications de l'aspect extérieur pourront être autorisées sans porter atteinte à l'aspect général du bâtiment.

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et la nouvelle destination doit être dédiée exclusivement à l'accueil touristique (hébergement hôtelier).

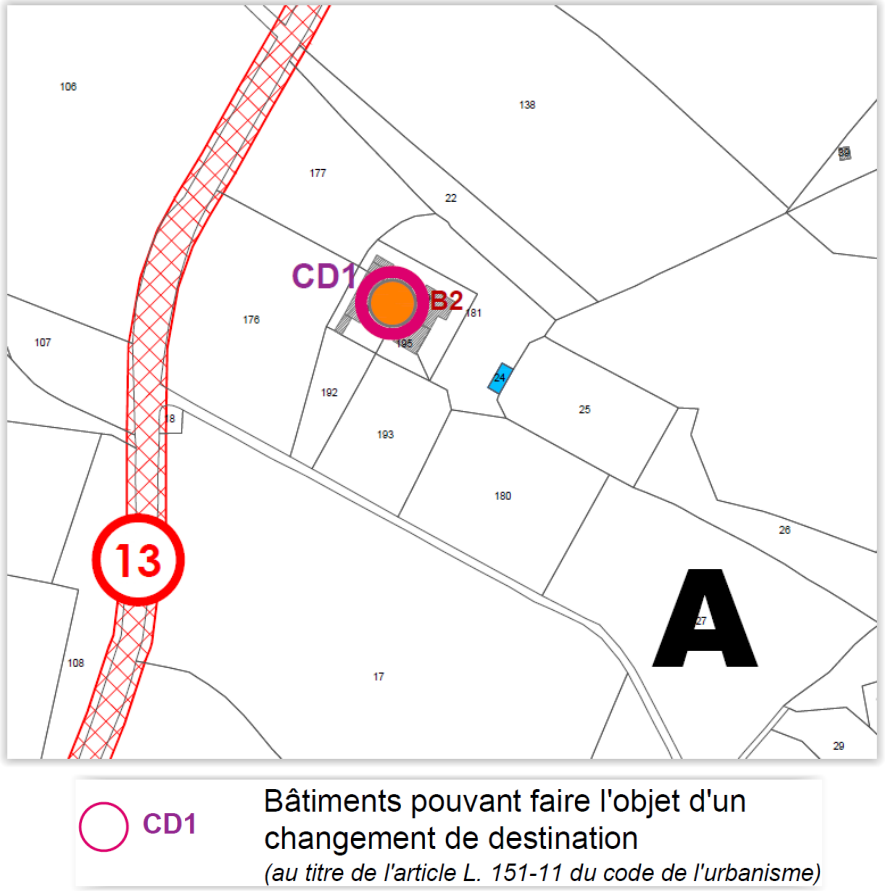
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CD1 – Domaine de Ribbes Parcelles concernées : Al 179, Al 194, Al 195



Ci-dessus : Extrait du cadastre / Ci-dessous : Extrait de la photographie aérienne





Extrait du zonage du PLU modifié

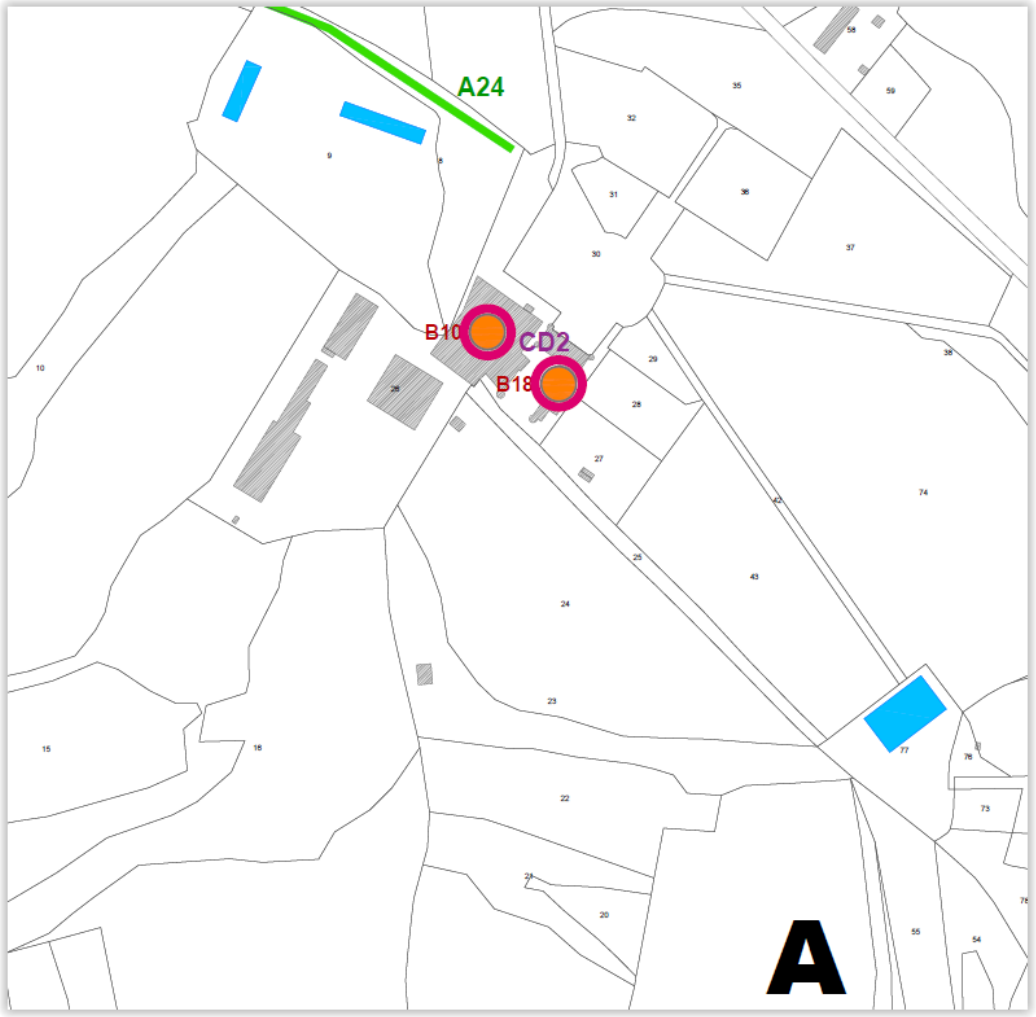
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CD2 – Château Beaulieu Parcelles concernées : **BR 26**





Ci-dessus : Extrait du cadastre / Ci-dessous : Extrait de la photographie aérienne



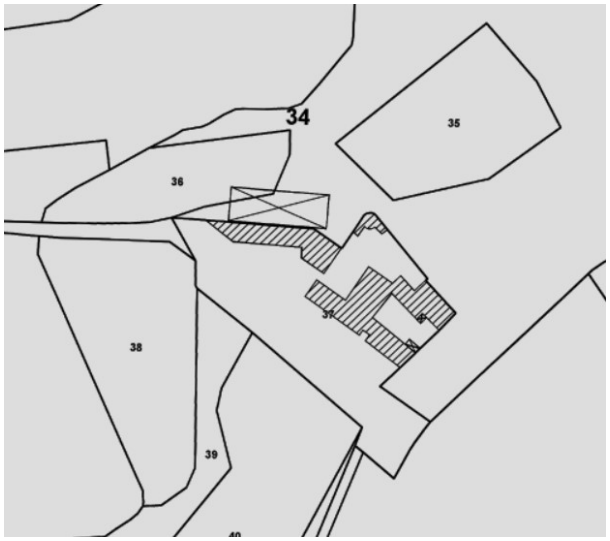
CD1 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
(au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme)

Extrait du zonage du PLU modifié

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

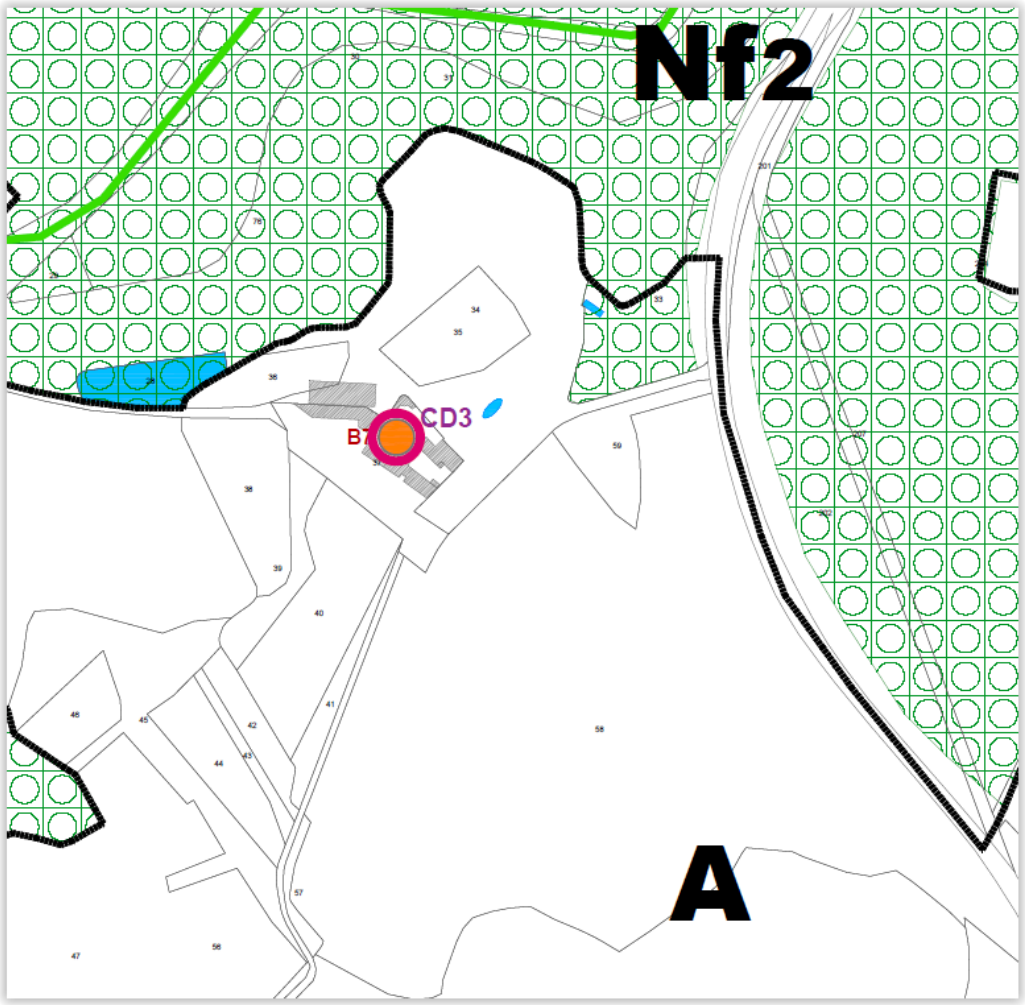
CD3 – Château Barbebelle

Parcelles concernées : **CD 37**



Ci-dessus : Extrait du cadastre / Ci-dessous : Extrait de la photographie aérienne



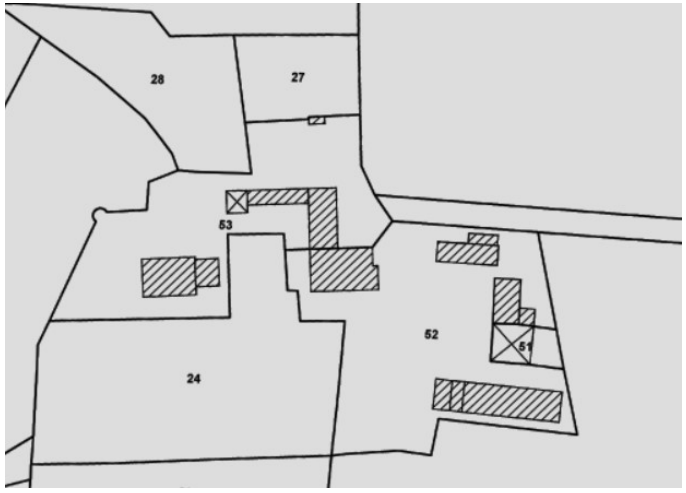


Extrait du zonage du PLU modifié

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

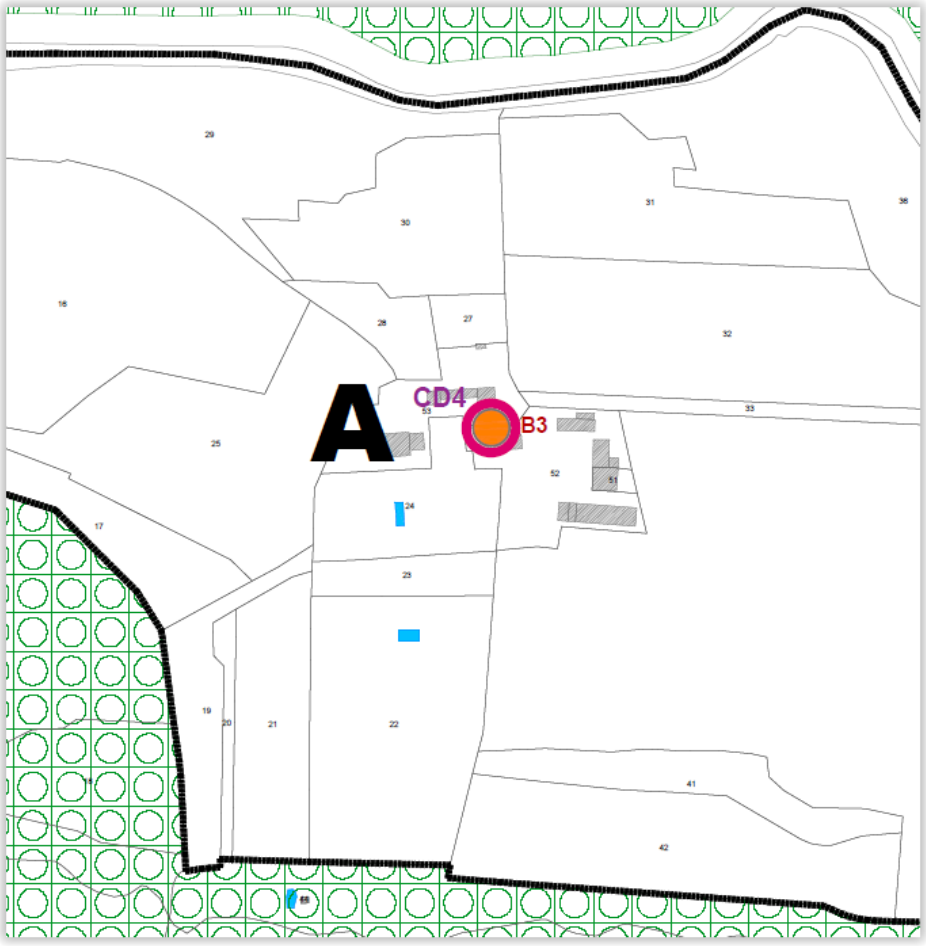
CD4 – Domaine de Ribières

Parcelles concernées : **BM 52, BM 53**



Ci-dessus : Extrait du cadastre / Ci-dessous : Extrait de la photographie aérienne





CD1 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
(au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme)

Extrait du zonage du PLU modifié

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

MODIFICATION DU ZONAGE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

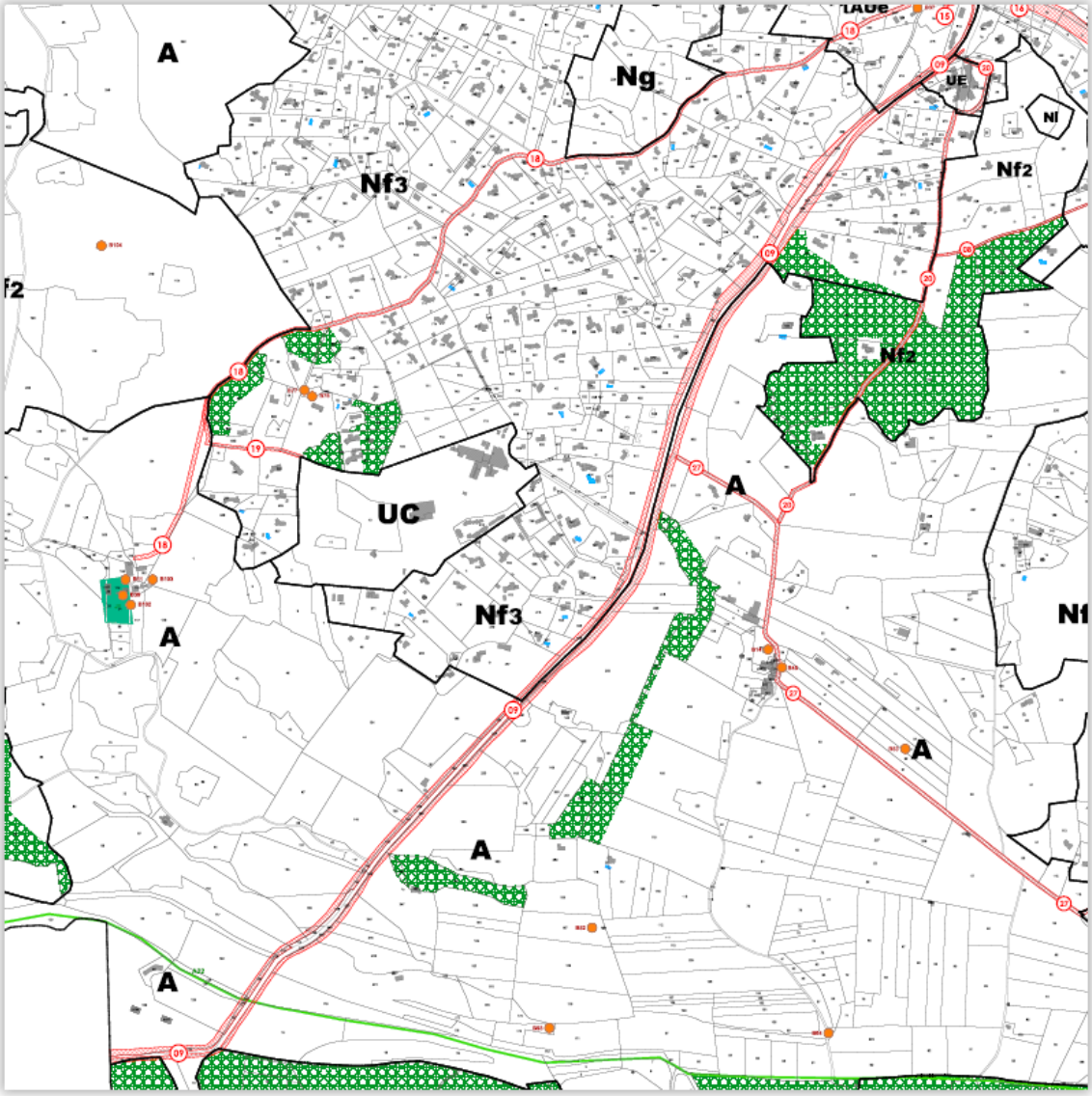
1. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES SUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

1.1. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°9

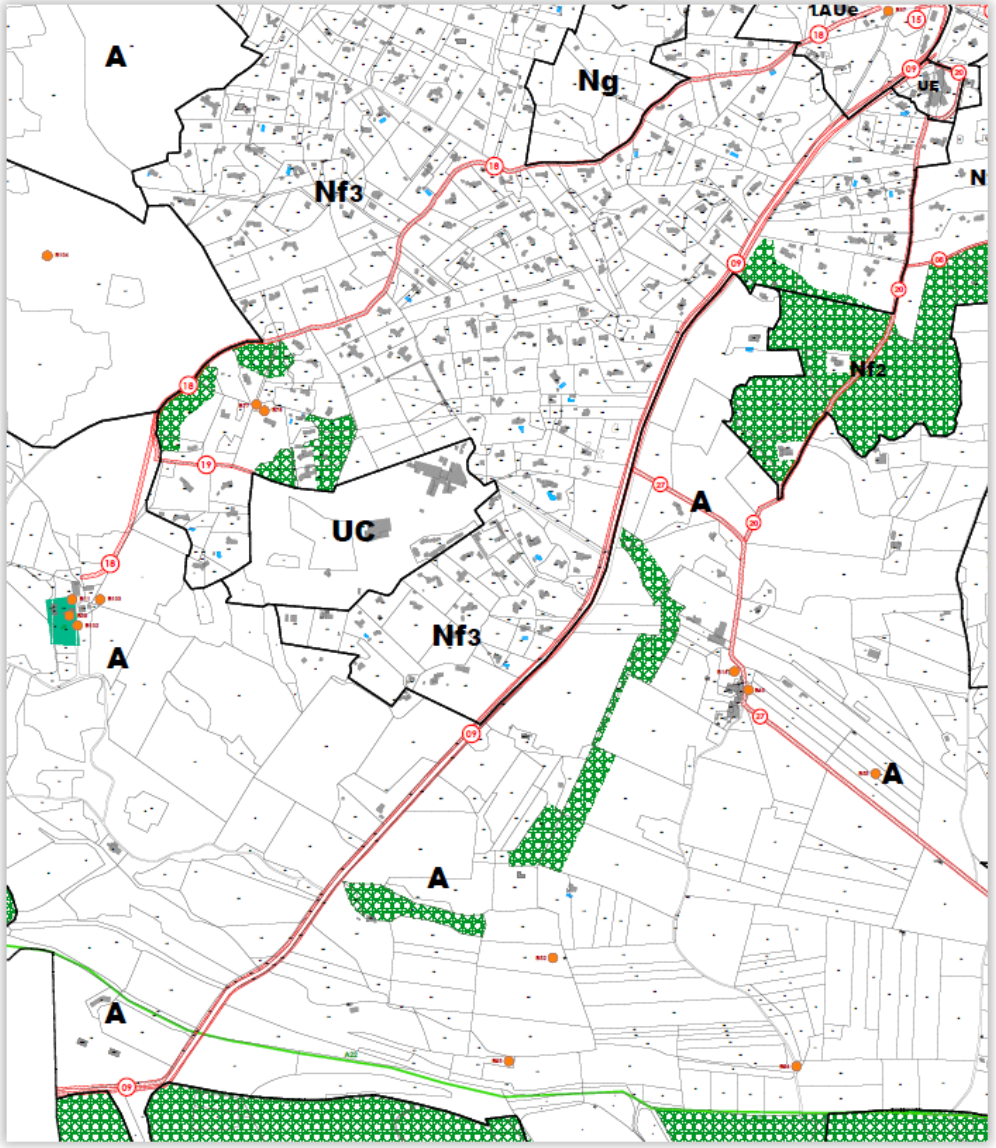
L'emplacement réservé n°9 a pour objet l'aménagement de la RD18 au bénéficie de la commune sur une largeur d'emprise de 16m.

La commune a constaté que la largeur d'emprise sur les plans de zonage est supérieure à 16m. Il convient donc de rectifier cette erreur.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018



Avant : extrait du plan de zonage actuel



Après : extrait du plan de zonage modifié

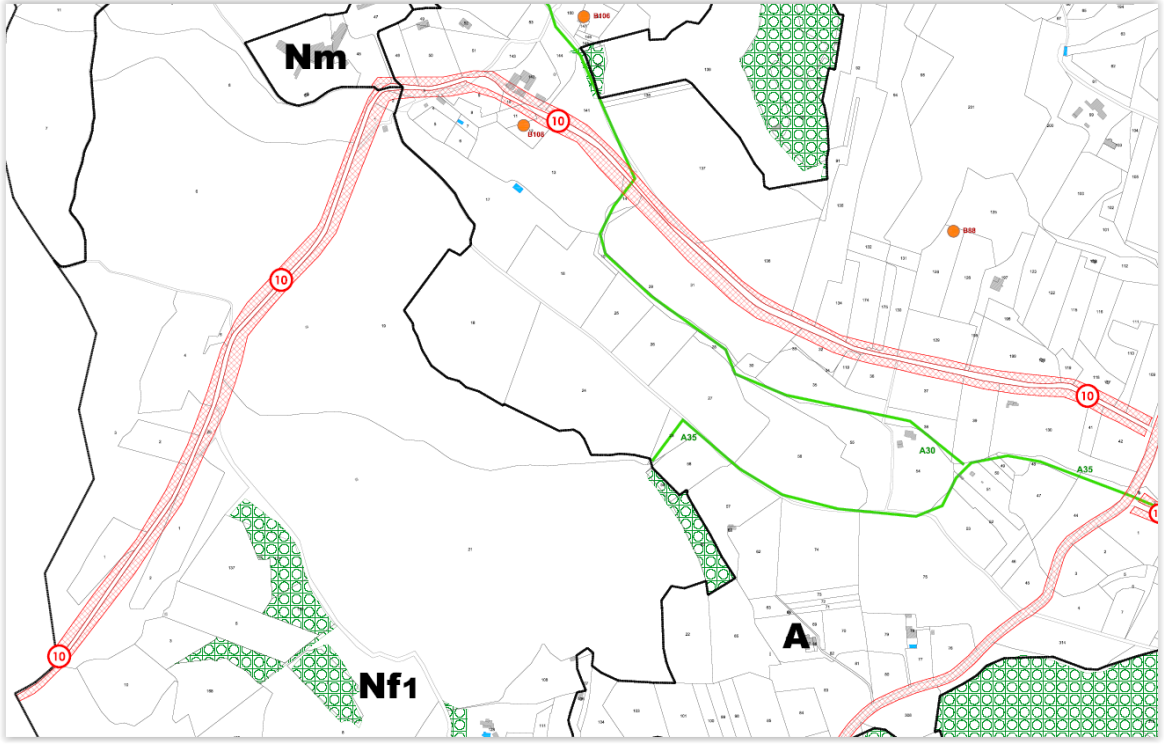
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

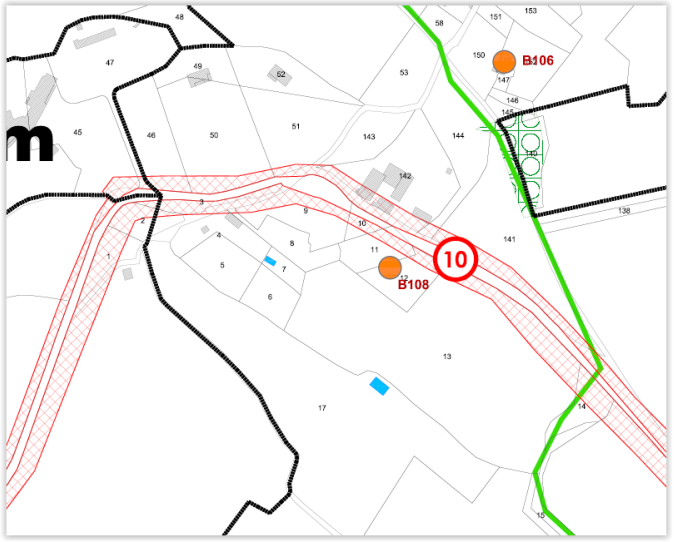
1.2. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°10

L'emplacement réservé n°10 a pour objet l'aménagement de la RD66 (Ouest) au bénéficie du Département sur une largeur d'emprise de 16m.

La commune a constaté que la largeur d'emprise sur les plans de zonage est supérieure à 16m. Il convient donc de rectifier cette erreur.

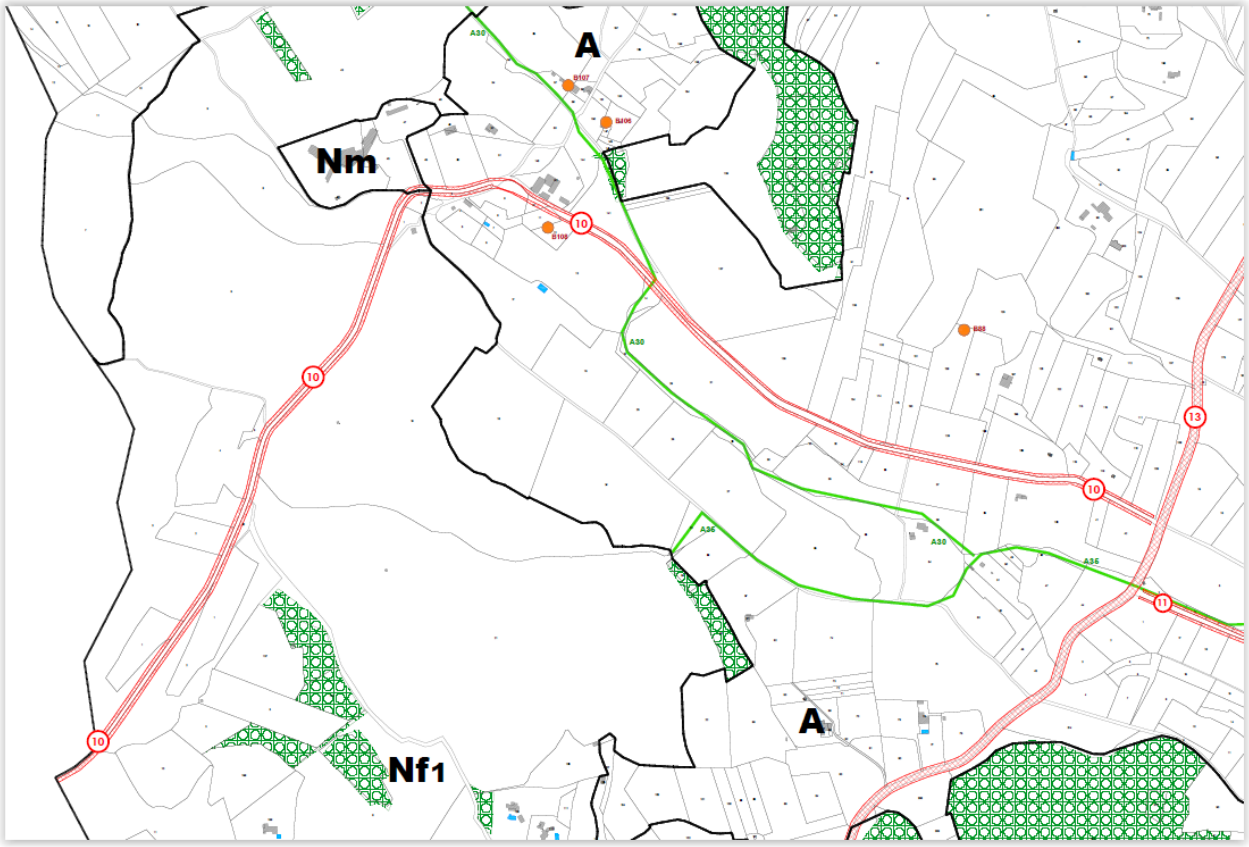
Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur – ER 10

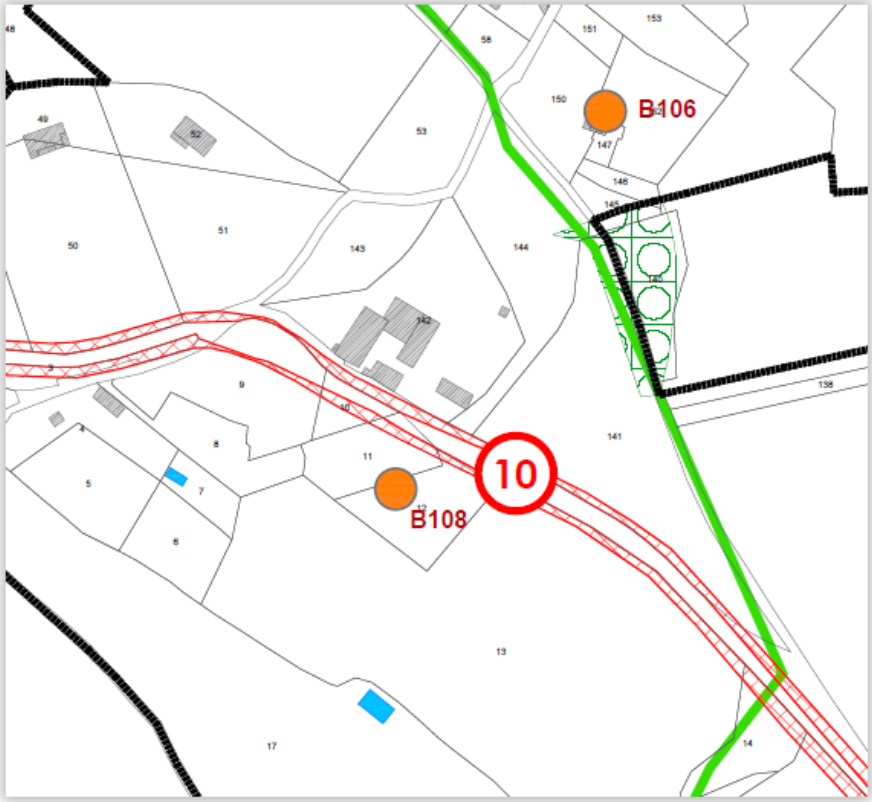




Avant : Extrait du PLU en vigueur – zoom sur la parcelle AN142

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018





Après : Extrait du zonage du PLU modifié et zoom sur la parcelle AN142

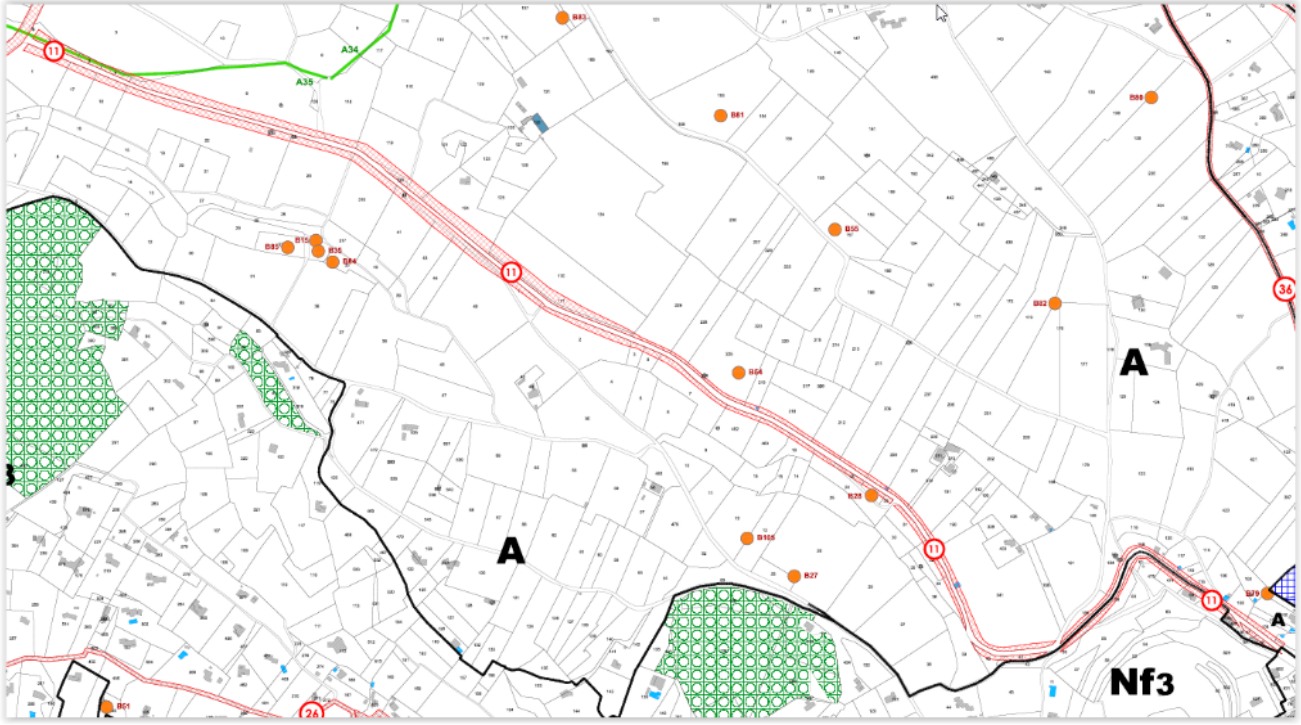
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

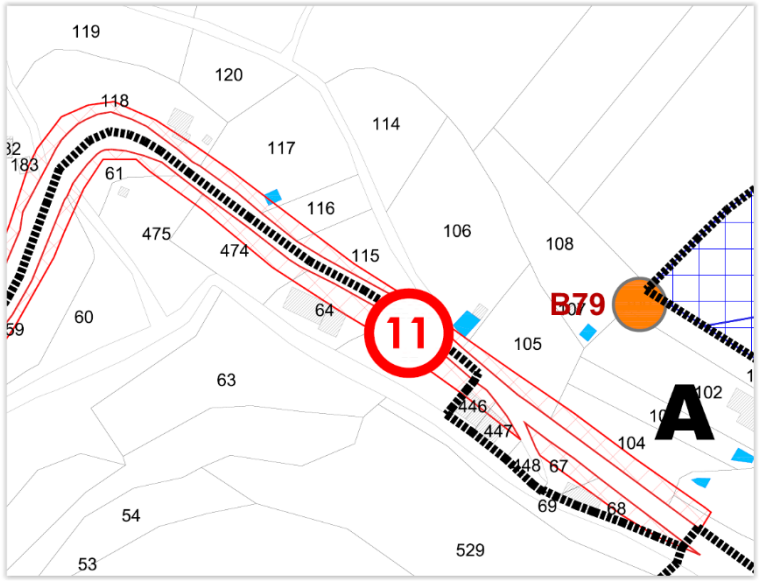
1.3. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°11

L'emplacement réservé n°11 a pour objet l'aménagement de la RD66 (Ouest) au bénéficie du Département sur une largeur d'emprise de 16m.

La commune a constaté que la largeur d'emprise sur les plans de zonage est supérieure à 16m. Il convient donc de rectifier cette erreur.

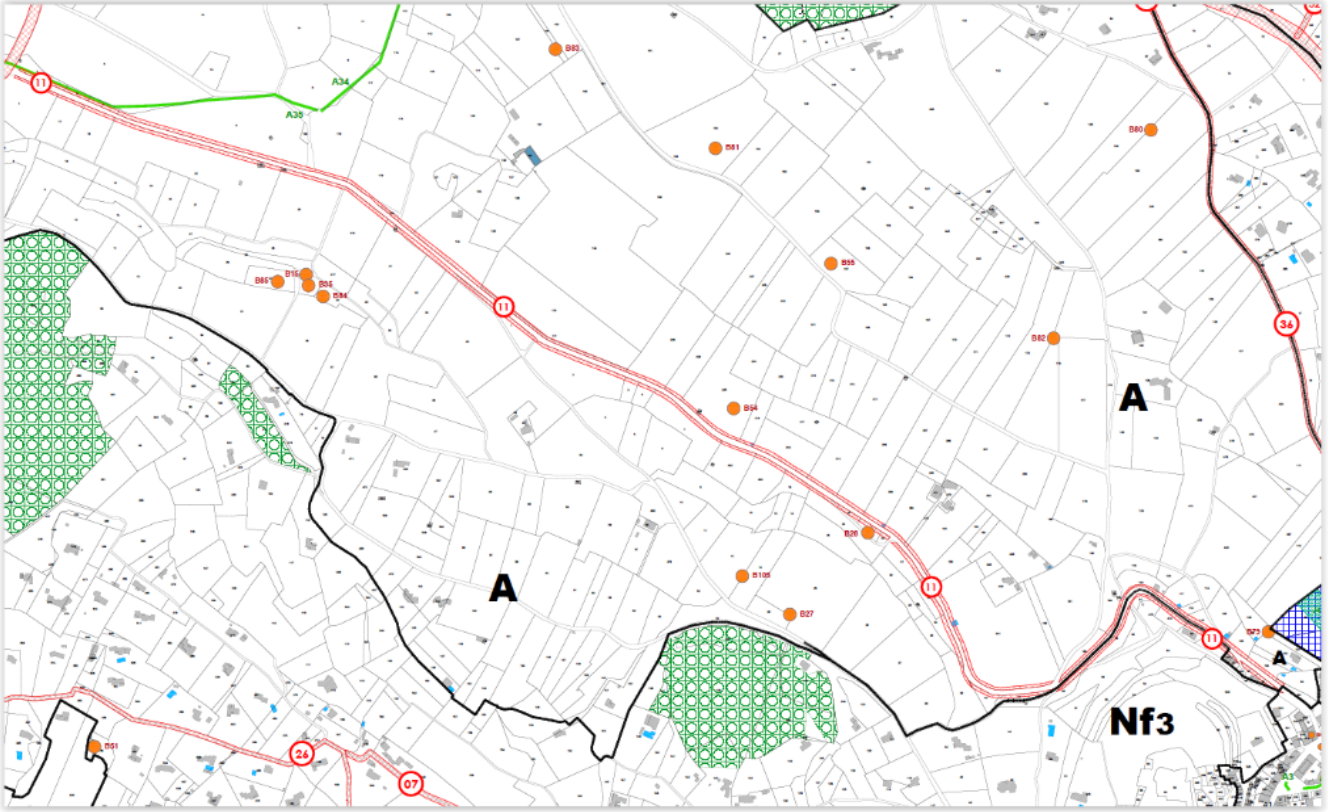
Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur – ER 11

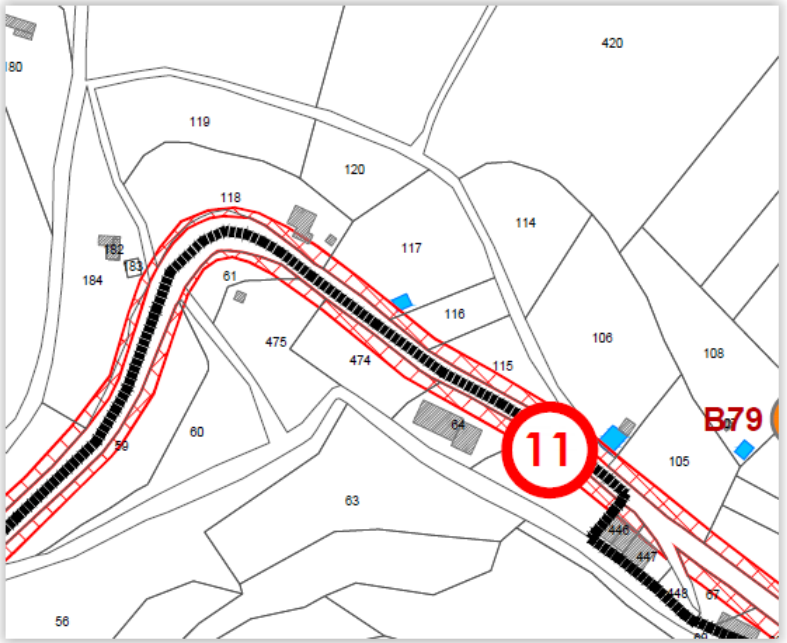




Avant : Extrait du PLU en vigueur – zoom sur les parcelles AD446 – AD447 – AE118.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018





Après : Extrait du zonage du PLU modifié et zoom sur les parcelles AD446 – AD447 – AE118

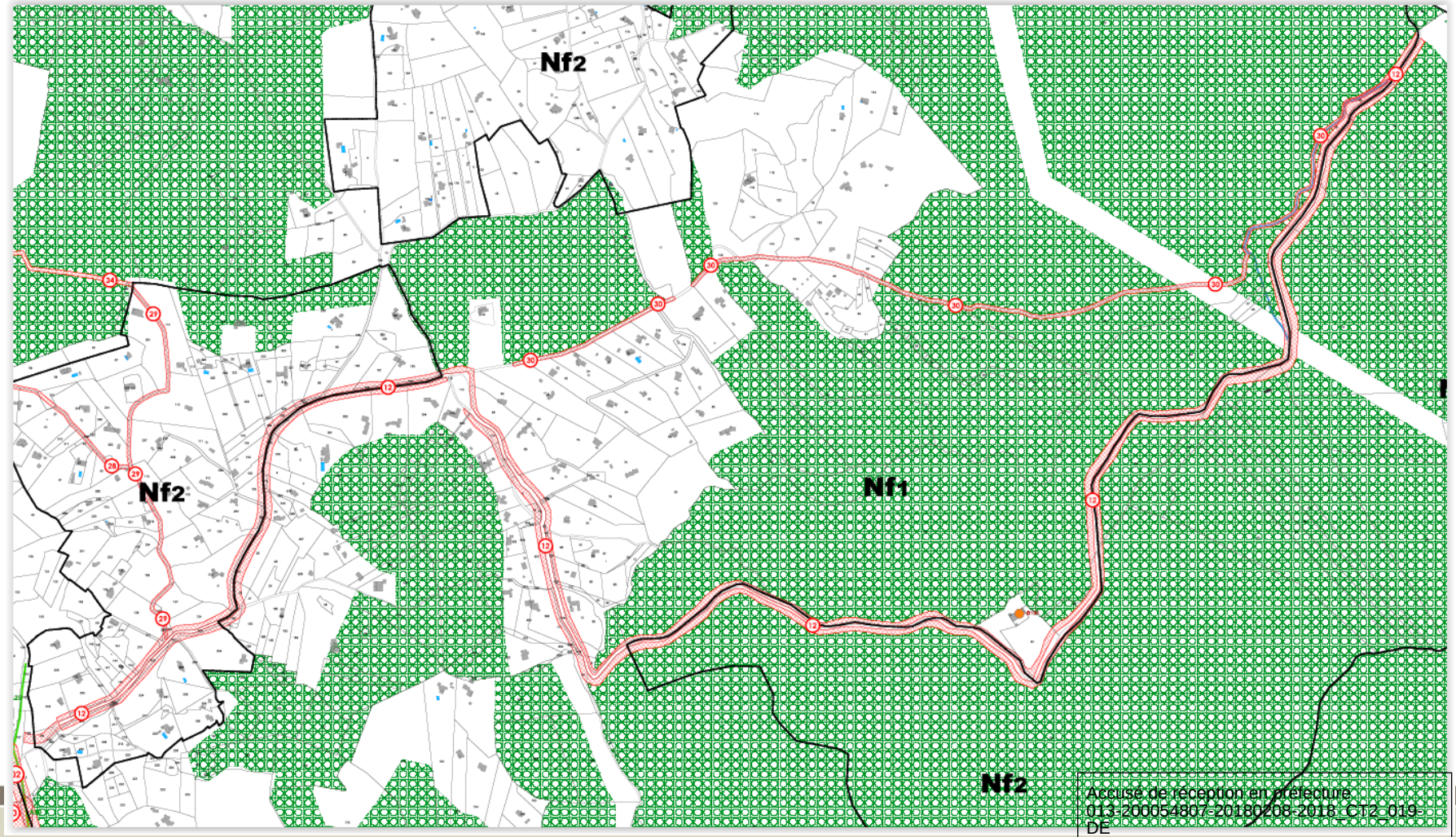
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1.4. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12

L'emplacement réservé n°12 a pour objet l'aménagement de la RD66 (Ouest) au bénéficie du Département sur une largeur d'emprise de 16m.

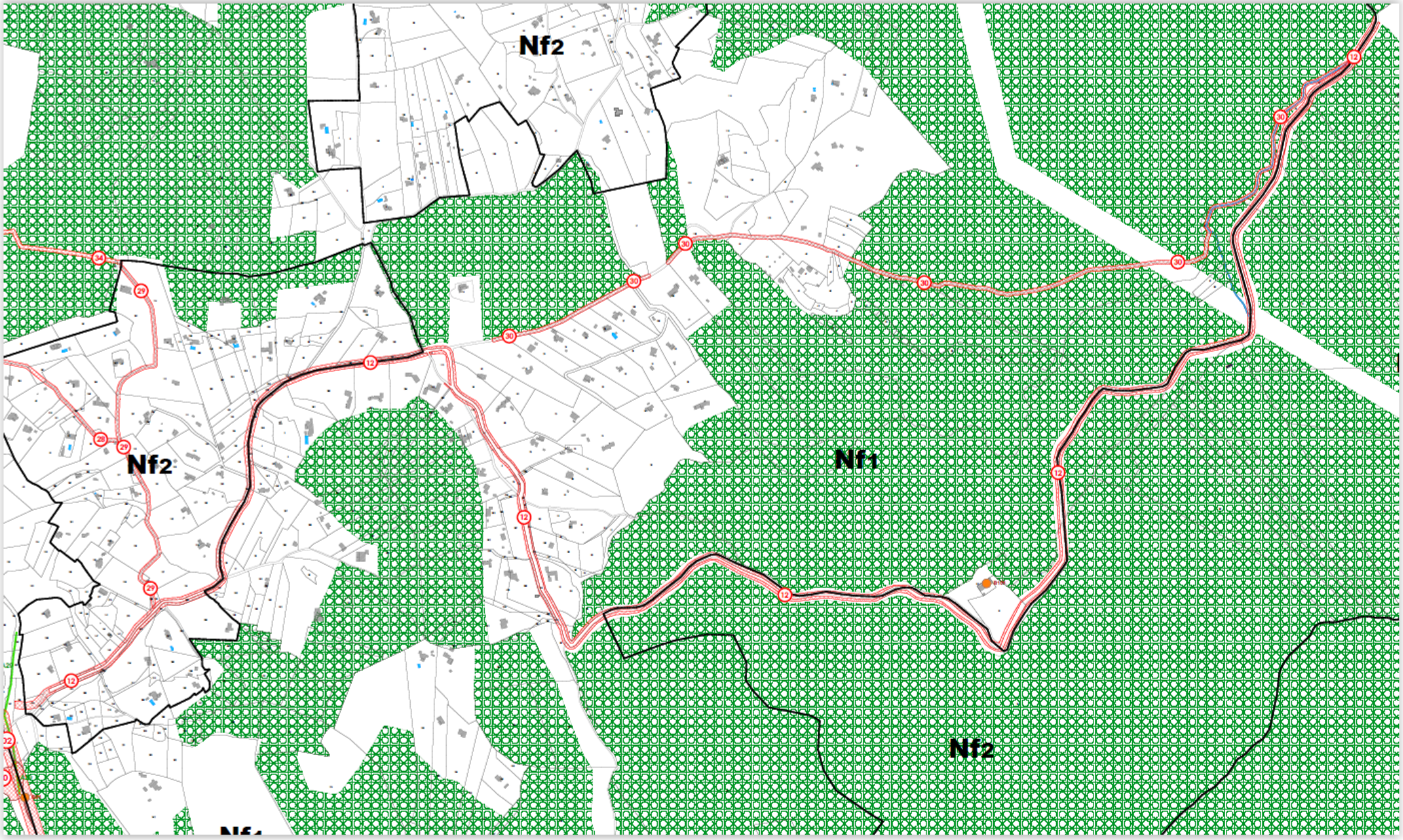
La commune a constaté que la largeur d'emprise sur les plans de zonage est supérieure à 16m. Il convient donc de rectifier cette erreur.

Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur – ER 12



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Après : Extrait du zonage du PLU modifié – ER 12



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

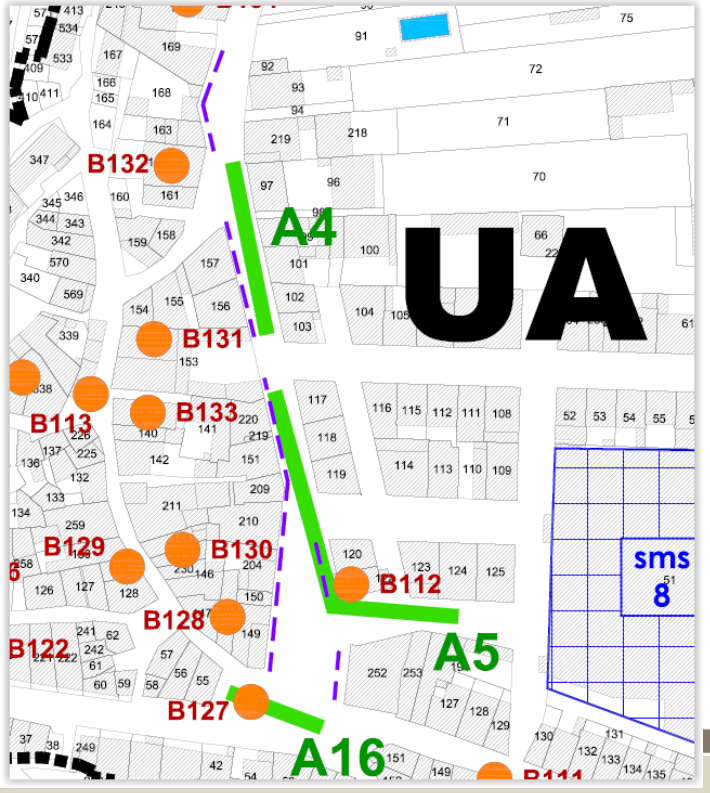
1.5. REPRISE DU LINEAIRE « CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX A USAGE DE COMMERCE INTERDIT » EN ZONE UA

Un linéaire « changement de destination des locaux à usage de commerce interdit » a été défini en zone UA.

Le figuré diffère entre la planche globale de zonage et le zoom sur le centre-ville.

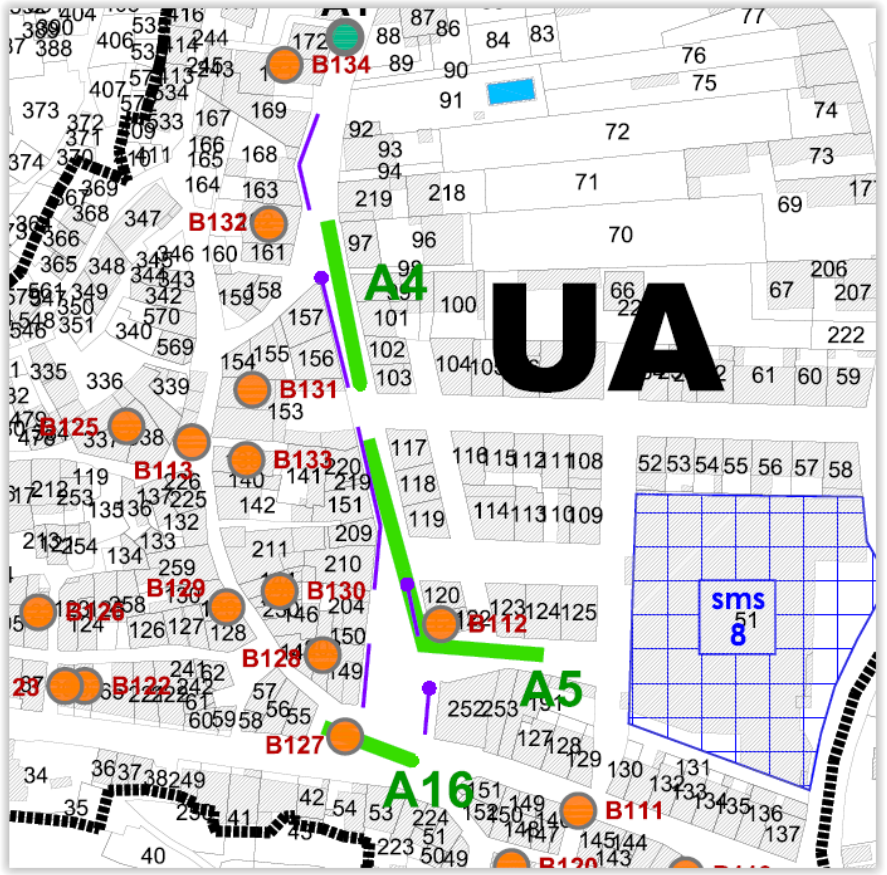
De plus, le lavoir parcelle AB121 est identifié comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.115-19 du code de l'urbanisme. Il ne doit pas être concerné par le linéaire « Changement de destination des locaux à usage de commerce interdit ».

Les plans de zonage sont donc modifiés pour rectifier cette erreur matérielle.



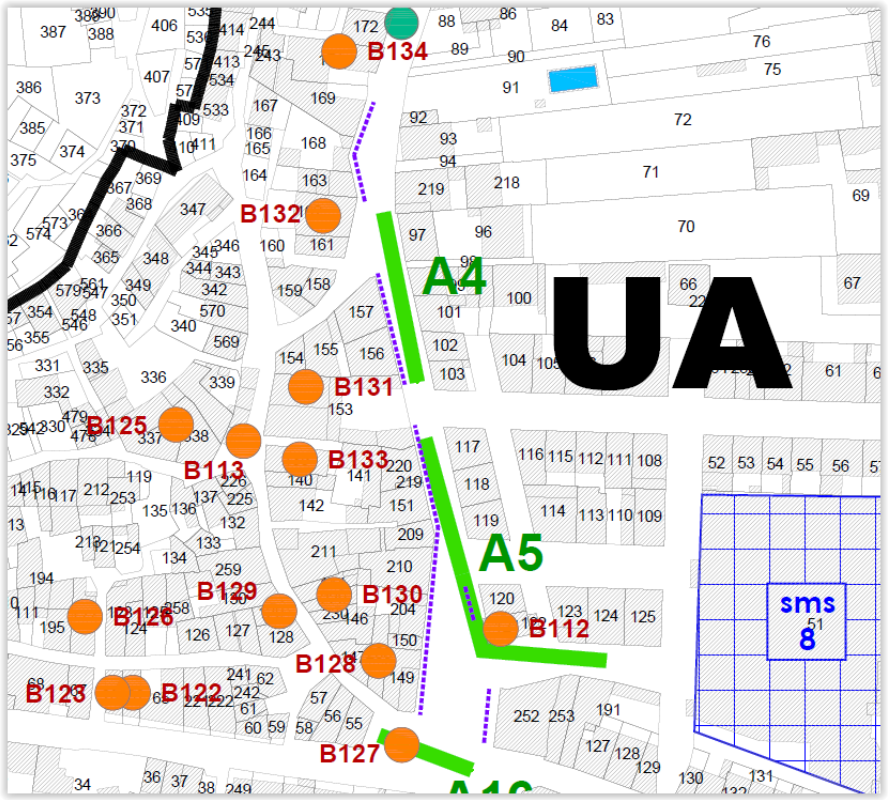
Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur – Planche 5a – Zoom sur le centre

Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur – Planche 5 – Planche globale

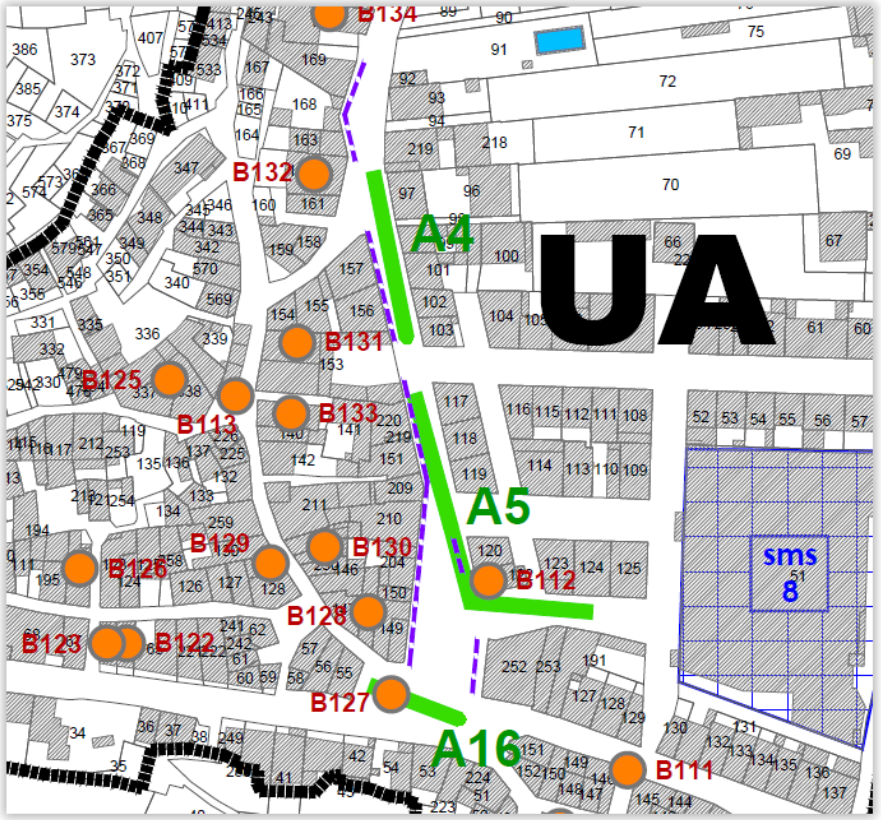


Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Après : Extrait du zonage du PLU modifié – Planche 5a – Zoom sur le centre



Après : Extrait du zonage du PLU modifié – Planche 5 – Planche globale



Changement de destination des locaux à usage de commerce interdit *(au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme)*

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

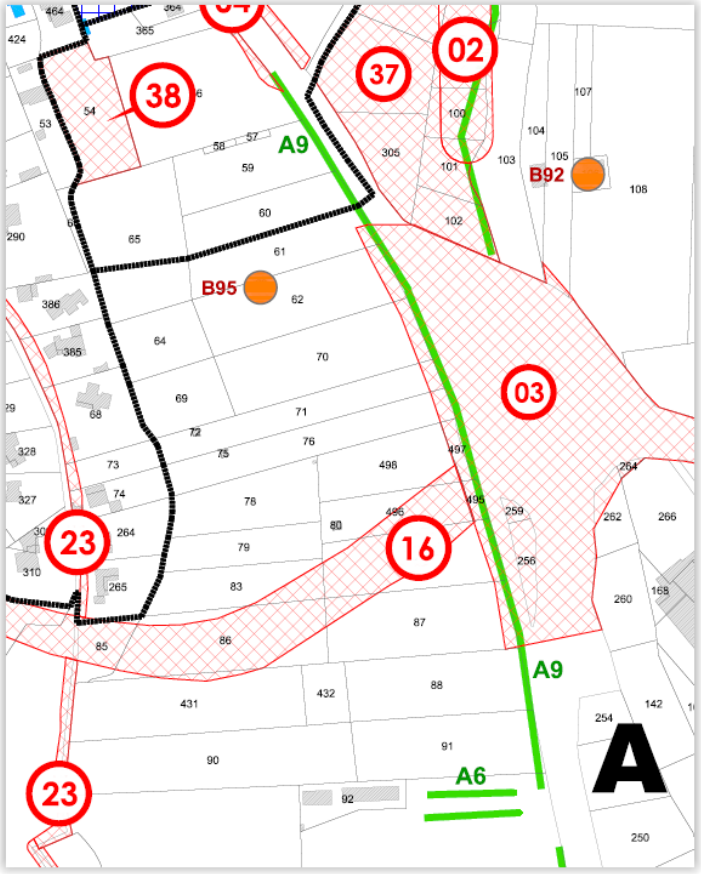
1.6. CORRECTION DES NUMEROS D'ESPACES VERTS A PROTEGER (ALIGNEMENTS)

Des espaces verts à protéger de type alignements d'arbres ont été définis sur le plan de zonage au titre de l'article L.115-23 du code de l'urbanisme. Chaque alignement d'arbres est numéroté. Toutefois certains numéros sont manquants.

Les plans de zonage sont donc modifiés pour rectifier cette erreur matérielle.

Modification effectuée : affichage de la numération des alignements A6 / A7 / A10



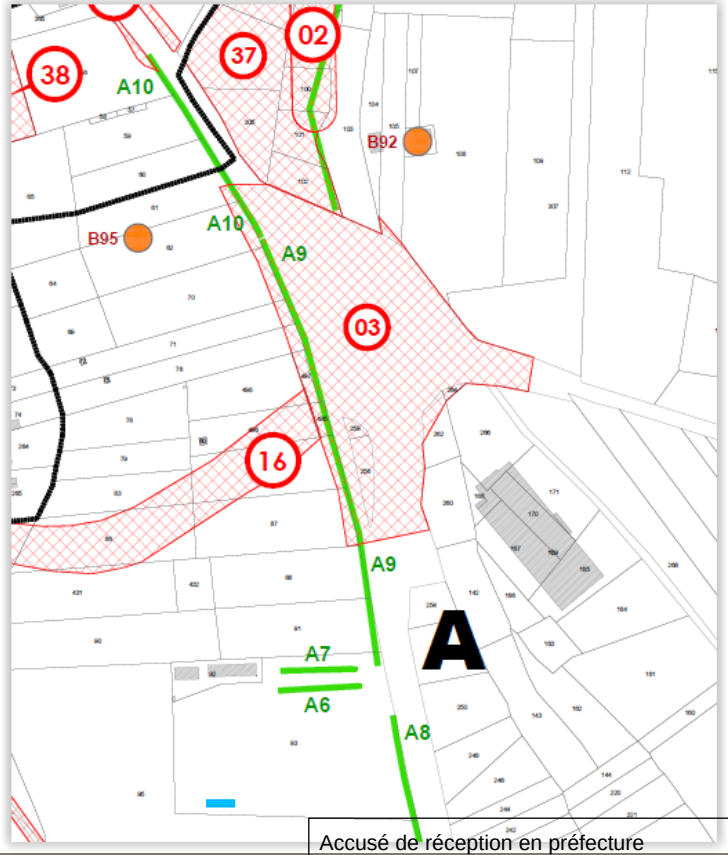


A gauche :

Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur

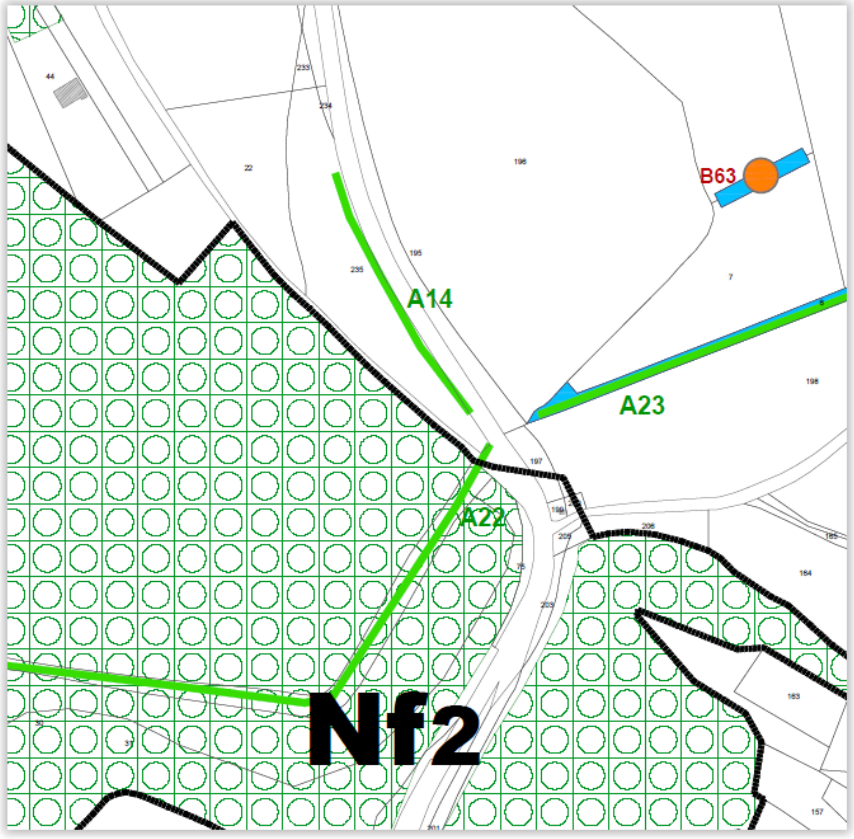
A droite :

Après : Extrait du zonage du PLU modifié



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Modification effectuée : correction de l'alignement A17 (et non A14 comme mentionné sur le plan de zonage du PLU approuvé)

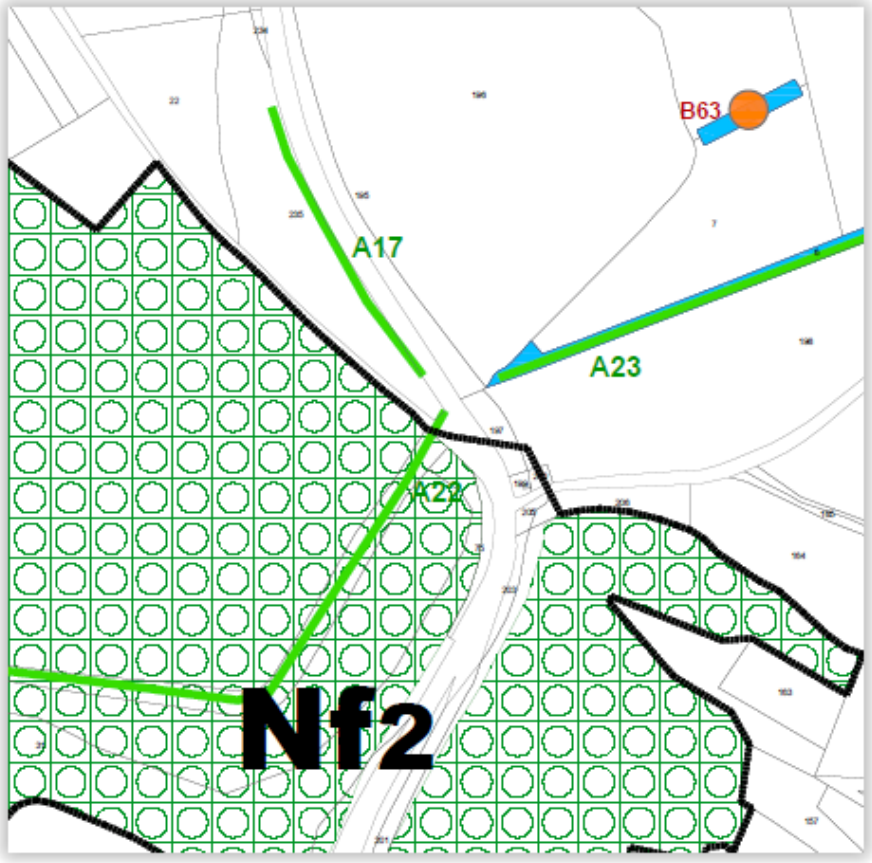


A gauche :

Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur

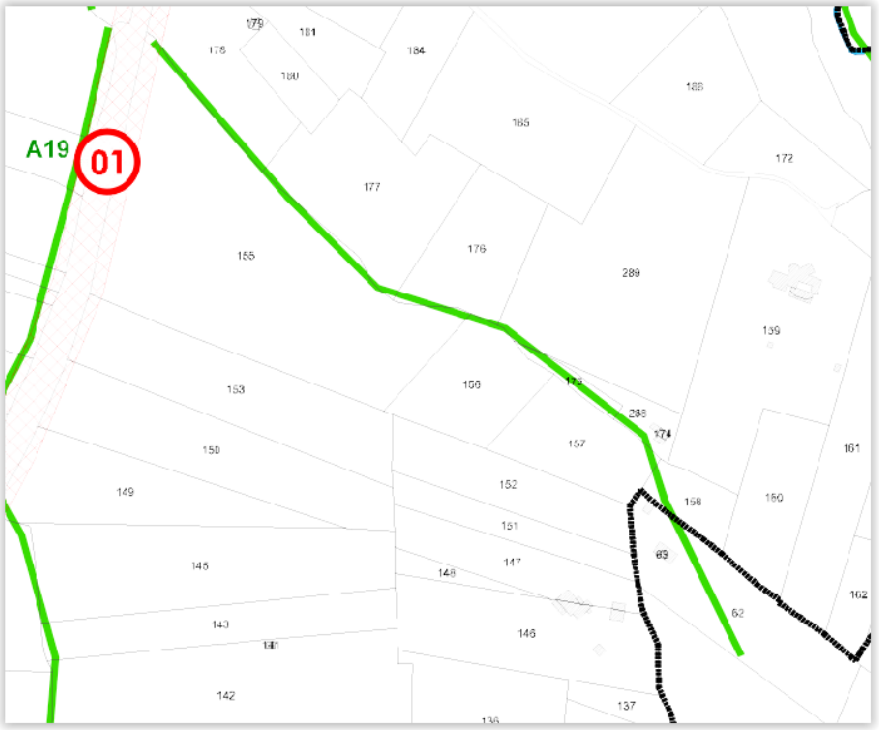
A droite :

Après : Extrait du zonage du PLU modifié



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Modification effectuée : affichage du numéro de l'alignement A20 (numéro manquant sur le plan de zonage du PLU approuvé)

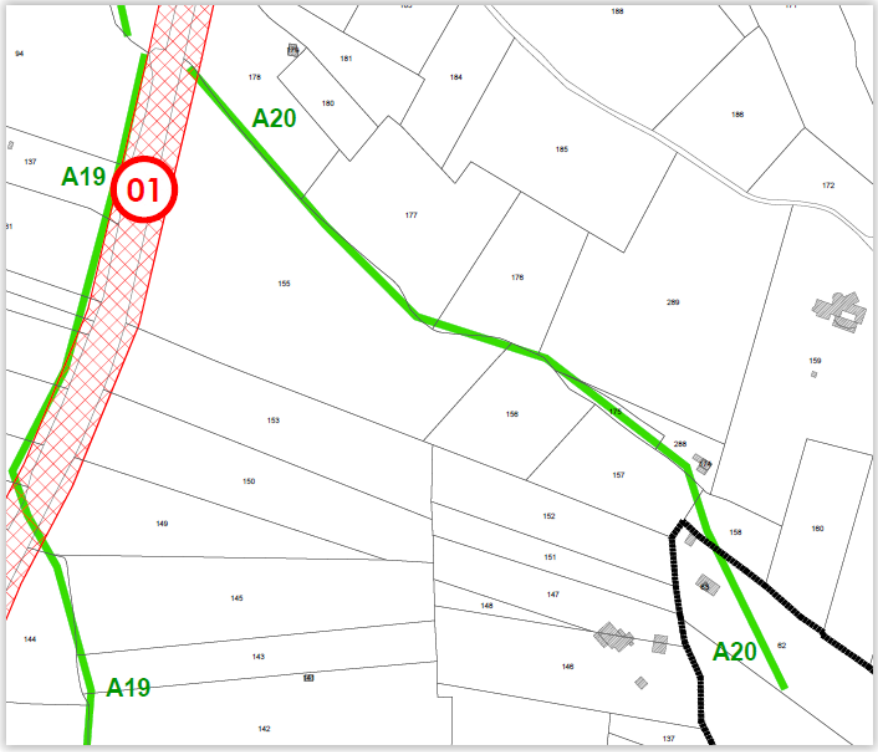


A gauche :

Avant : Extrait du zonage du PLU en vigueur

A droite :

Après : Extrait du zonage du PLU modifié



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Rognes

Plan Local d'Urbanisme

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de ROGNES

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MODIFICATION N°1

Révision du POS en PLU prescrit le 01/12/2010

Révision du POS en PLU arrêté le 03/12/2015

Révision du POS en PLU approuvé le 15/12/2016

Modification n°1 du PLU approuvée le








Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

SOMMAIRE

PREAMBULE *3*

Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation **4**

Les différentes orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Rognes **5**

Principes d'aménagement retenus dans les orientations sectorielles *6*

Orientations d'Aménagement et de Programmation *10*

1. Le site de Versailles **11**

2. Site des Ecoles – Saint Denis **18**

3. Site du centre-ville **24**

4. Site de projet : Route de Lambesc **28**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Règles générales :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU *« comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables,* ***des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)****, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »*

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacement ».*

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, l*es orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles.*

Opposabilité au tiers :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Articulation avec le règlement écrit et graphique :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

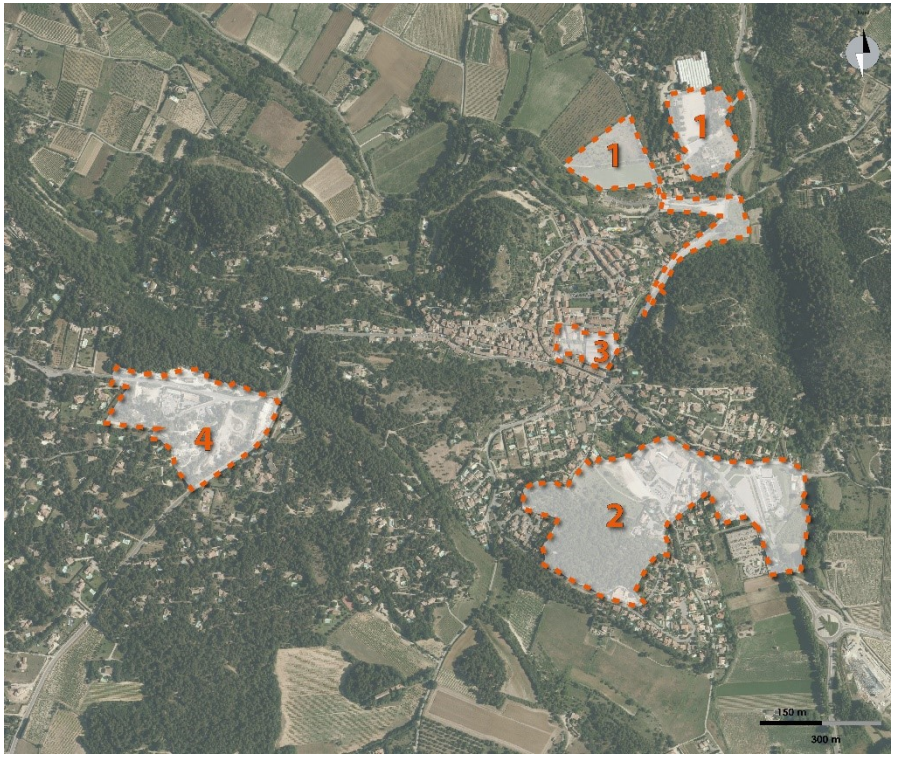
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE ROGNES

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent :

- un secteur à dominante résidentielle, au nord de la commune (1) ;
- un secteur mixte à vocation d'habitat et d'équipements publics, au sud de la commune (2) ;
- un secteur d'habitat, de commerces et de d'équipements publics en centre-ville (3) ;
- un secteur d'activités et d'équipements publics à l'ouest de la commune (4).



Localisation des sites d'OAP de la commune de Rognes

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation, de ruissellement et de feux de forêt.

PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

La commune recense une majorité de lotissements pavillonnaires dont les densités varient autour des 10 logements à l'hectare. Cette configuration urbaine est sur-consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Un minimum de 25 logements à l'hectare est exigé sur les sites de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat.

Le renouvellement des formes urbaines et architecturales ainsi qu'un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées est également visé.

DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de l'actuelle majorité du parc de logement individuel en milieu de parcelles, l'habitat groupé ou intermédiaire de petits collectifs sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de rééquilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturale seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé et petit collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables », toitures terrasses végétalisées ou accessibles.

FAVORISER LE BIOCLIMATISME

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs conforts thermiques et acoustiques.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les nouvelles constructions et aménagements d'ensemble devront intégrés les prescriptions du **Schéma directeur d'assainissement pluvial**. Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales, en particulier bassins de rétention, dimensionnés en conformité avec le schéma directeur d'assainissement pluvial.

GERER LE RISQUE D'INCENDIE ET DE FEUX DE FORET

Les aménagements devront prendre en compte les règles d'accessibilité et de desserte relatives à la gestion des incendies et à la défense des forêts contre l'incendie. Ces règles sont annexées au règlement du PLU.

Toute construction devra être conforme avec les règles relatives aux sous-zonages f1, f2 et f3 du PLU.

Les obligations légales de débroussaillement s'imposent dans les zones concernées par l'arrêté préfectoral n°163 du 29/01/07.

GERER LE RISQUE SISMIQUE ET DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est soumise à un Plan d'Exposition aux Risques Mouvement de terrain-Séisme approuvé le 15 juin 1994. Celui-ci vaut Plan de Prévention des Risques (PPR). Les sites d'OAP sont situés en zones B1 à B11.

La commune est classée en zone de Sismicité 4 correspondant à un aléa moyen (décret du 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1er mai 2011).

Au vu des risques exposés ci-dessus, les aménagements devront :

- **respecter les dispositions du PPR**, applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité ;
- **mettre en place les mesures de protection prescrites dans le PPR sur les sites de Versailles et des Ecoles**. Celles-ci nécessiteront la réalisation d'une étude géologique-géotechnique ponctuelle qui permettra de définir précisément la nature et l'intensité de l'aléa ainsi que les moyens adaptés à mettre en œuvre afin d'assurer une protection optimale de ces sites ;
- **répondre aux règles de construction parasismiques** correspondantes aux zones de sismicité 4.

PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Enfin sur le plan des déplacements, certains secteurs bénéficieront d'une desserte en transport en commun, pour offrir un choix entre les modes de transports.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1. LE SITE DE VERSAILLES

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé au Nord du village de Rognes, le site de Versailles englobe une partie basse en plaine et une partie haute sur la colline de Versailles jusqu'au stade. Il est traversé par le chemin de Versailles et bordé par deux départementales (D543 et D66). Adjointe à la transformation de l'ancien stade de football en espace résidentiel, l'évolution du quartier de Versailles est à imaginer comme un prolongement du bourg et non comme l'adjonction d'un lotissement de plus autour du village. Sur ce site est également prévue la réalisation d'une aire de stationnement à proximité immédiate du village, aux pieds de la colline du Péguérin. Situé en accroche de la zone UB à caractère résidentiel dense, le site de Versailles d'environ 8 ha fait l'objet d'un classement au PLU en plusieurs zones :

- en zone UB comprenant le potentiel en renouvellement urbain de l'ancien stade de football (environ 2,5 ha) ;
- en zone UD à vocation résidentielle en partie déjà urbanisée (environ 0,5 ha) ;
- en zone 1AUha, zone à urbaniser à vocation résidentielle (environ 3 ha)
- en zone 1AUC, zone à urbaniser à vocation d'équipement correspondant à l'aménagement d'une aire de stationnement (environ 1 ha).

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles chemin de Versailles et chemin du stade, permettant d'envisager l'urbanisation à court terme de ce secteur.

Le site est soumis :

- Au PPR séisme/mouvement de terrain, classé en zone B1 et B2.
- A des phénomènes de retrait gonflement des argiles.
- Au risque **d'inondation par débordement** (aléa modéré à résiduel), sur une partie des zones 1AUha et UB, essentiellement d'aléa résiduel.
- Au risque de **ruissellement pluvial**, situé en zone EP3.
- Au risque feu de forêt en limite Est.

1.2. ENJEUX

Le site de Versailles regroupe déférents enjeux :

- floristique ► la protection de la gagée des champs présente sur une partie du site ;
- paysager ►la prise en compte :
  - des vues sur le site depuis la colline voisine ;
  - des haies et les alignements d'arbres existants ;
  - du caractère naturel du site, transition entre la ville et la campagne ;
  - de la typologie urbaine du cœur villageois.
- naturel ► la prise en compte du risque d'inondation dans les aménagements.

1.3. OBJECTIFS

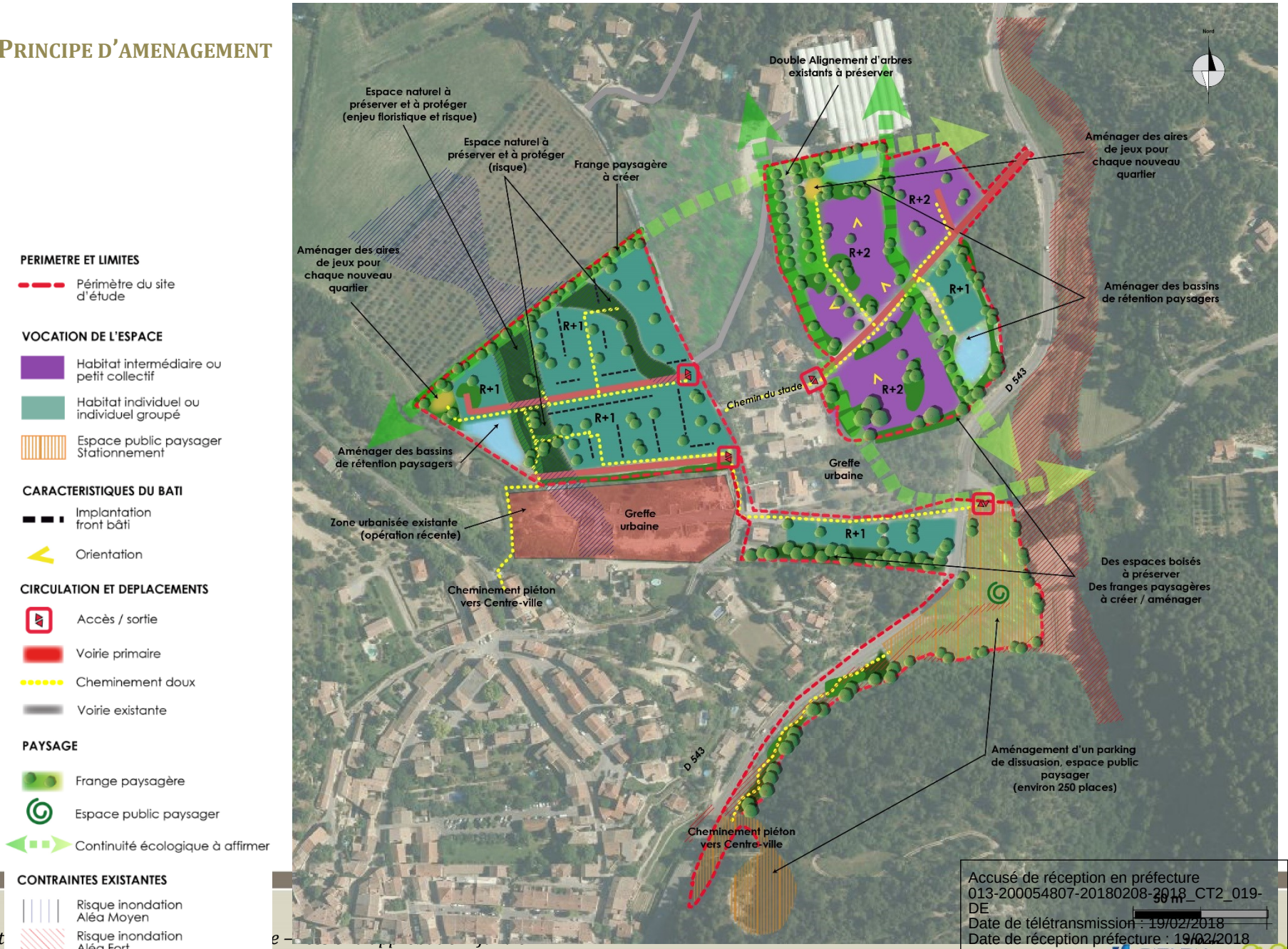
- Poursuivre une urbanisation maîtrisée, en continuité du village et moins consommatrice d'espace.
- Répondre aux besoins en logements des rognens et permettre l'installation de nouveaux ménages.
- Diversifier le parc de logements.
- Faire de la départementale 543 une coupure à l'urbanisation ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- Créer un parking à l'extérieur du cœur urbain et aménager des itinéraires doux depuis cet espace de stationnement vers les équipements publics et le centre-ville.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

1.4. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès au nouveau quartier se feront par trois voies existantes :

- la départementale 543 ;
- le chemin de Versailles ;
- le chemin du stade.

Un accès nord sur la départementale RD543 est prévu, par le prolongement du chemin du stade existant : le raccordement sur la RD543 devra se faire en concertation étroite avec la Direction des Routes. La possibilité d'une entrée en sens unique par le nord devra être étudiée afin de limiter les problèmes de visibilité du carrefour et les cisaillements. Ce raccordement devra se faire de façon perpendiculaire à la RD543.

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

Dans le reste du site, de nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

La place faite aux espaces de rencontre :

Sur l'ensemble du projet, le traitement d'espaces publics diversifiés assurera le lien entre les populations. Sur le site de Versailles ces espaces seront assurés par les espaces publics paysagers à aménager et l'espace naturel protégé à conserver.

Transport et déplacements :

En lien avec le « schéma global de déplacements de Rognes » un nouveau parking sera créé au sud-est de l'OAP. Cet aménagement participe à la volonté communale de favoriser l'utilisation de parkings gratuits de longue durée à l'extérieur du centre-ville. Ainsi ce parking de dissuasion permettra de réduire la circulation dans le centre de la commune.

Afin d'assurer le bon fonctionnement de cet espace, l'aménagement de cheminements doux depuis les espaces voisins et le centre de Rognes est essentiel. L'OAP prévoit ainsi un réseau de cheminements doux reliant les espaces d'habitations et le centre-ville au parking de dissuasion.

Afin de promouvoir ces déplacements doux, une signalisation de ces itinéraires s'avère nécessaire pour :

- identifier les accès aux cheminements modes doux ;
- avertir les automobilistes qu'ils doivent ralentir.

L'ensemble de ces éléments participent à la sécurisation des déplacements sur le site et à la qualité urbaine des aménagements.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- à l'ouest une offre d'habitat individuel pur ou groupé en R+1 d'environ 50 logements (environ 35% en individuel pur et environ 65% en individuel groupé) ;
- à l'est une offre d'habitat intermédiaire ou petit collectif en R+2 représentant environ 100 logements (environ 50% en habitat intermédiaire et environ 50% en habitat collectif) ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- au sud une offre d'habitat individuel pur ou groupé - environ 5 logements.

L'ensemble des logements du secteur s'intègreront au tissu urbain environnant. Les logements intermédiaires ou collectifs pourront bénéficier d'un espace vert commun de type square.

Afin de s'intégrer pleinement aux bâtiments existants et de ne pas gêner la vue depuis la colline voisine, les hauteurs maximales des bâtiments R+2 (intermédiaire/collectif) et R+1 (groupé/individuel) devront être respectées.

Densité moyenne : ≈ 25 log/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 155 logements.

MIXITE SOCIALE

Un minimum de 40% des logements sera réservé aux Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur les secteurs de mixité sociale de l'OAP Versailles (cf. SMS 1, 2, 3 et 4 inscrits sur le plan de zonage).

Ainsi un minimum d'environ 60 logements sera réservé aux logements locatifs sociaux.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés, en conformité avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur la partie ouest de l'OAP, deux espaces verts devront être conservés, au niveau des zones de risque inondation et de la station écologique de gagée des champs (identifiée dans l'inventaire écologique de 2015). Sur ce dernier espace, le caractère sauvage de la zone devra être assuré.

Les haies existantes et le double alignement d'arbres (présent sur l'ancien stade) seront préservés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. Le maintien ou la plantation d'arbres de haute tige sera recherché pour valoriser la qualité paysagère des aménagements.

Au nord-ouest du site l'OAP identifie une frange paysagère à créer à l'interface entre la zone urbaine (habitat individuel) et la zone agricole, afin d'assurer une transition de qualité entre les deux espaces. Deux autres franges paysagères sont identifiées au sud-est de l'OAP. La conservation d'une épaisseur minimum de haie permettra la préservation et la valorisation de la végétation du site.

Ces espaces tampons ainsi que les pénétrantes végétales (haies, espaces verts…), notamment situées à l'est de l'OAP doivent assurer le maintien des continuités écologiques, conformément à l'objectif communal de préserver la trame verte et bleue.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Mesures pour assurer la préservation des espaces naturels à enjeu écologique sur le site :

Secteurs	Mesures préconisées
Ensemble des secteurs d'urbanisation	Phasage écologique du chantier Plantations paysagères à base de buissons et d'arbres à baies Mise en place de murets de pierres lâches Eclairage adapté Phasage écologique du chantier Aménagements paysagers permettant la perméabilité sur le secteur
Sur espaces naturels définis comme à préserver	Evitement de la station de Gagée des champs

PAYSAGE

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement paysager, et de préserver en particulier les vues depuis la colline particulièrement fréquentée du Foussa :

- les constructions situées à l'ouest de l'OAP sont limitées au Rez-de-chaussée + 1 étage (R+1) ;
- les constructions situées à l'est de l'OAP, impactant peu la vue depuis la colline, sont limitées au R+2 ;
- le traitement des toitures devra être de qualité (toits en pente, couverture en tuiles, intégration discrète du solaire thermique).

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré, notamment au niveau :

- de la frange urbaine Nord et Ouest, à l'interface avec la zone agricole ;
- de la frange urbaine Est, à l'interface avec la départementale permettant de conserver le caractère naturel de l'entrée de ville.

Afin de préserver l'identité paysagère du site, il est recommandé de suivre la topographie des restanques existantes.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

PATRIMOINE

Sur l'ensemble du projet, il est recommandé de :

- conserver au mieux les murs de soutènement en pierres ou les reconstruire ;
- conserver et respecter l'implantation en rasse et restanques ;

RISQUE

L'aménagement du site devra se faire en intégrant les prescriptions du PPR mouvement de terrain ainsi que des dispositions applicables en zone de risques inondation et hydrogéomorphologique définies au chapitre 6 du Règlement du PLU.

Les règles parasismiques en zone de sismicité 4 sont également à intégrer.

La proximité du site avec une zone d'aléa feu de forêt rend applicable les dispositions du règlement en particulier relatives aux matériaux de construction à utiliser en interface avec la forêt (chapitre 6.3.6). La desserte du site doit également réponde aux impératifs d'évacuation en cas d'incendie venant du massif.

Les obligations légales de débroussaillement sont applicables.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2. SITE DES ECOLES – SAINT DENIS

2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé au sud du chemin de la Coulade, au nord de l'allée des pins, le site des écoles a une vocation mixte : logements et équipement. Il est traversé par la départementale 543 (Avenue d'Aix). Ce site d'environ 14 ha est situé en accroche de la zone UD à caractère résidentiel et fait l'objet d'un classement au PLU en plusieurs zones :

- UC à dominante d'équipements ;
- UCf3 correspondant au secteur de l'école Saint-Denis ;
- Uca et Udf3 et 1AUhb à vocation d'habitat ;
- Nf2 à vocation naturelle ;

Le site est soumis :

- Au PPR séisme/mouvement de terrain, classé en zone B6
- A des phénomènes de retrait gonflement des argiles
- Au risque **d'inondation par débordement** (aléa fort à modéré)
- Au risque de **ruissellement pluvial**, situé en zone EP1 et EP2
- Au risque feu de forêt sur la colline de Fontanille
- A une susceptibilité au glissement de terrain et chute de bloc sur le site des Ecoles

2.2. ENJEUX

Le site des écoles regroupe différents enjeux :

- floristique ► la protection de la gagée des champs présente sur une partie du site ;
- paysager ►la préservation :
  - du massif existant ;
  - des cônes de vue sur la chapelle Saint Denis et la colline du Foussa.
  - du caractère naturel du sud, transition entre la ville et la campagne ;

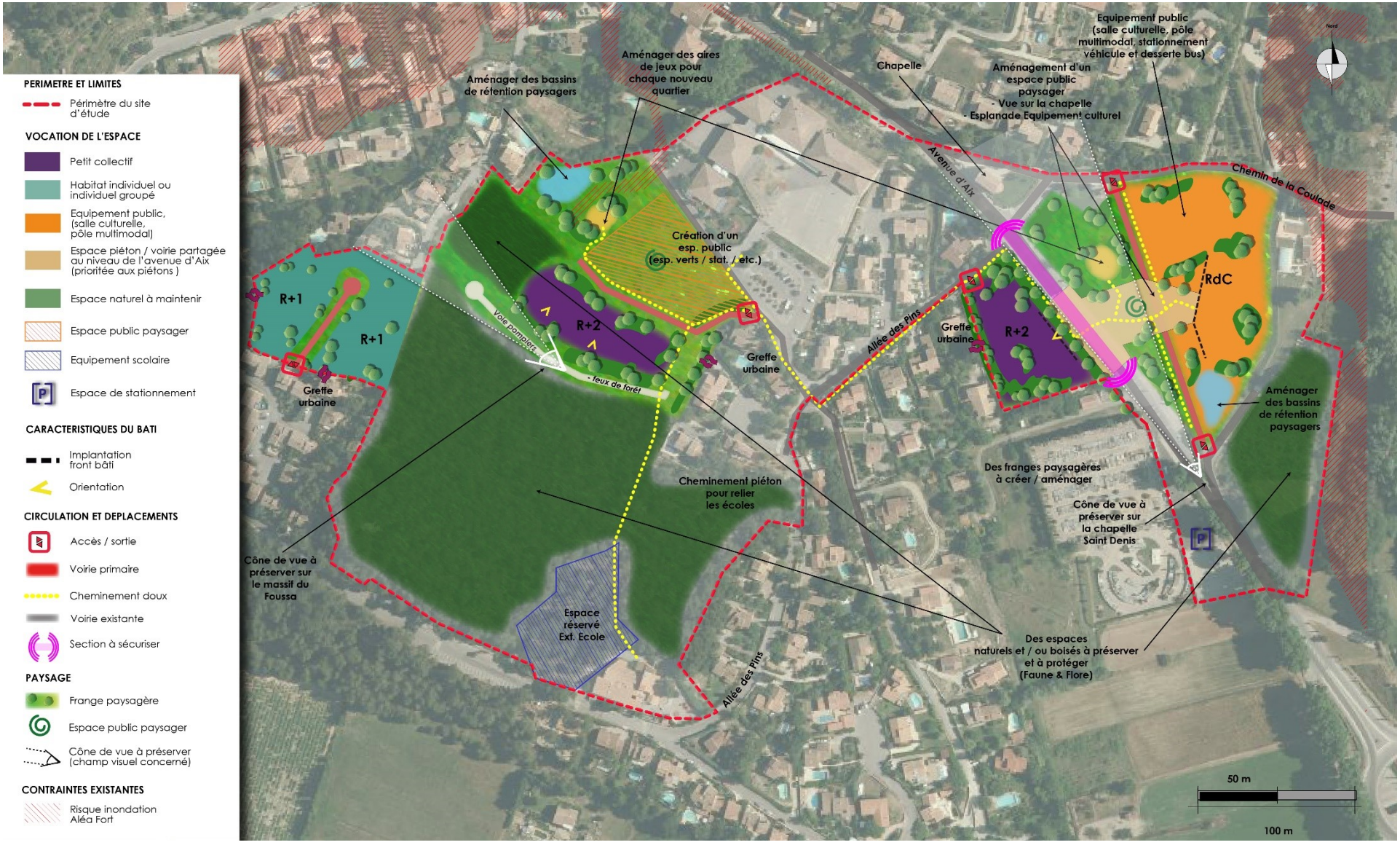
  ►la qualification de l'entrée de ville route d'Aix
- naturel ► la prise en compte des risques :
  - d'inondation dans les aménagements (débordement et ruissellement) ;
  - feux de forêt, associé à la proximité du boisement de Fontanille.

2.3. OBJECTIFS

- Permettre l'extension de l'école ;
- Délocaliser la MJC qui n'est plus adaptée aux activités actuelles ;
- Répondre aux besoins en logement des rognens et permettre l'installation de nouveaux ménages ;
- Diversifier le parc de logements ;
- Mutualiser le stationnement communal et aménager des itinéraires doux depuis l'espace de stationnement vers les équipements publics et le centre-ville ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville Route d'Aix et le site de l'Ecole.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.4. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès au nouveau quartier se feront par trois voies existantes :

- la départementale 543 ;
- l'allée des Pins ;
- le chemin de Fanée.

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur. Au niveau des équipements publics une zone de partage (piétons/véhicules) sera mise en place afin de privilégier et sécuriser les déplacements doux.

Une nouvelle voie sera créée pour desservir les logements collectifs à l'ouest du site.

Pour pallier à d'éventuels feux de forêts, une voie avec aire de retournement dédiée aux pompiers sera créée en limite de la zone naturelle (cf. prescriptions règlementaires).

Dans le reste du site, des nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélo) seront favorisés par la mise en place de cheminements doux reliant les espaces d'habitation et les équipements publics. Une zone de partage sera aménagée dans ce sens au niveau de la traversée de la départementale pour rejoindre les nouveaux équipements.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

Conformément au « schéma global des déplacements de Rognes », L'OAP prévoit l'aménagement d'une liaison douce entre l'école maternelle et l'école primaire.

Transport et déplacements :

Afin de faciliter les entrées/sorties à l'est de l'OAP, notamment pour l'accès à l'équipement public, et de diminuer les saturations du trafic routier sur la départementale, il conviendra de réaménager le carrefour situé au croisement de la RD 543 et de l'allée des Pins.

En cohérence avec l'OAP le carrefour devra sécuriser les abords du site pour permettre l'aménagement de la zone partagée, assurant aux piétons une traversée sécurisée de la départementale.

L'objectif étant de créer un véritable pôle culturel accessible à l'est de l'OAP.

L'OAP identifie de nombreux cheminements doux permettant notamment de relier les équipements. Afin de promouvoir ces déplacements doux, une signalisation de ces itinéraires s'avère nécessaire pour :

- identifier les accès aux cheminements modes doux ;
- avertir les automobilistes qu'ils doivent ralentir.

L'ensemble de ces éléments participent à la sécurisation des déplacements sur le site et à la qualité urbaine des aménagements.

La place faite aux espaces de rencontre :

A l'ouest du chemin de Fanée et au niveau des équipements publics à l'est du site, des espaces publics/espaces verts de rencontre sont prévus. Les zones naturelles à préserver permettront également à la population de se rencontrer.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- à l'ouest :
  - une offre d'habitat individuel pur ou groupé en R+1 d'environ 15 logements (environ 1/3 en individuel pur et 2/3 en individuel groupé) ;
  - une offre d'habitat type petit collectif en R+2 (environ 40 logements).
- à l'est :
  - une offre d'habitat collectif – environ 35 logements ;
  - de nombreux équipements publics comme une salle culturelle (environ 1200m² de SdP).
- au sud-est il est prévu de valoriser le parking du cimetière et de le mutualiser avec les équipements publics.

Densité moyenne : ≈ 50 log/ha sur les parties d'habitat (hors équipements).

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 90 logements.

MIXITE SOCIALE

Un minimum de 40% des logements sera réservé aux Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur les secteurs de mixité sociale de l'OAP des Ecoles (cf. SMS 5, 6 et 7 inscrits sur le plan de zonage).

Ainsi un minimum d'environ 35 logements sera réservé aux logements locatifs sociaux.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, …).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés, en conformité avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Les espaces naturels suivant seront préservés de toute construction :

- Pour leur qualité paysagère et écologique :
  - Le massif de Fontanille situé en zone NDc au POS ;
  - L'ilot vert situé en entrée de ville Route d'Aix, au sud-est du secteur d'équipement public et aux abords du ruisseau du Gourgounier ;
  - La partie Ouest d'habitat collectif du site des Ecole, présentant une espèce protégée, la gagée des champs.

  Le caractère naturel de ces espaces devra être maintenu.

- Pour leur rôle dans la valorisation paysagère de la commune :
  - les abords de l'esplanade traversant la route d'Aix, dans un objectif de préservation des vues sur la chapelle Saint Denis, bâti patrimonial identitaire, élément de valorisation paysagère de l'entrée de ville.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. En dehors du cône de vue sur la Chapelle Saint Denis, le maintien ou la plantation d'arbres de haute tige sera recherché pour valoriser la qualité paysagère des aménagements.

Mesures pour assurer la préservation des espaces naturels à enjeu écologique sur le site :

Secteurs	Mesures préconisées
Ensemble du site	Phasage écologique du chantier Plantations paysagères à base de buissons à baies Evitement de la gagée des champs Eclairage adapté

GESTION DU RISQUE

L'aménagement du site devra se faire en intégrant les prescriptions du PPR mouvement de terrain ainsi que des dispositions applicables en zone de risques inondation et hydrogéomorphologique définies au chapitre 6 du Règlement du PLU.

Les règles parasismiques en zone de sismicité 4 sont également à intégrer.

Sur le secteur des Ecoles, la proximité du site avec une zone d'aléa feu de forêt rend applicable les dispositions du chapitre 6.3 du règlement du PLU relatives à l'accessibilité des services de secours, la gestion du risque de feux de forêt et la limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes, dont matériaux de construction.

En particulier, sera prévu sur le site une voie d'accès au nord du boisement de Fontanille, assurant l'accès au site depuis la route d'Aix. Ceci par :

- le maintien et l'élargissement du chemin existant en bordure de massif (largeur de 4 mètres), imperméabilisé ou non.

- l'aménagement d'une aire de retournement en bout de voie, présentant les caractéristiques préconisées par les services de secours (diamètre de 10,5 mètres, CF ; chapitre 6.4.3 du règlement).

Le chemin des Fanées devra assurer le passage des véhicules de secours (4 mètres).

Des bandes débroussaillées accessibles aux services de secours seront à définir aux autres interfaces avec le massif (école, secteur résidentiel).

Les obligations légales de débroussaillement sont applicables.

PAYSAGE

Deux vues majeures sont identifiées sur le site des Ecoles –Saint Denis qu'il convient de préserver.

- **Cône de vue sur la Chapelle Saint Denis :**

Afin de préserver la vue sur la Chapelle Saint Denis depuis la départementale, l'OAP prévoit l'aménagement d'un espace public paysager dans l'axe de la Chapelle.

Les aménagements de cet espace devront assurer la qualité de perception de la Chapelle. L'espace public ne devra pas recevoir de stationnement ni de plantations d'arbres de hautes tiges pouvant impacter la qualité de cette perception.

L'aménagement végétal et l'esplanade piétonne à créer devront assurer la mise en valeur de l'entrée de ville et de la Chapelle Saint Denis.

- **Cône de vue sur la colline du Foussa :**

Afin de préserver la vue sur la colline du Foussa depuis le chemin de la Fanée, l'OAP identifie des espaces naturels à maintenir. L'absence d'urbanisation sur ces secteurs garantit le maintien des vues sur la colline du Foussa.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

PAYSAGE

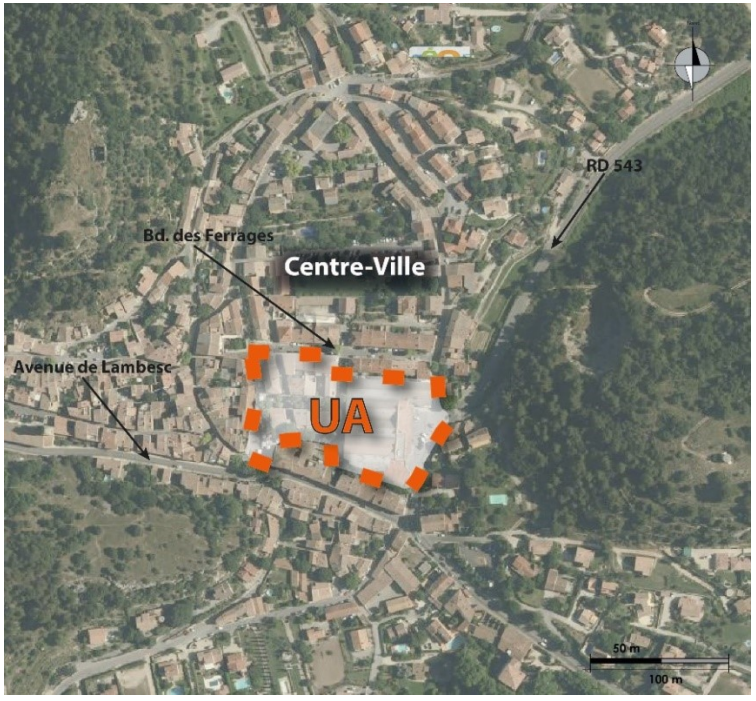
Afin d'assurer l'intégration des bâtiments avec le paysage environnant, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré sur l'ensemble du site.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3. SITE DU CENTRE-VILLE

3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Entre le boulevard des Ferrages (au nord), la départementale 543 (à l'est), l'avenue de la Libération (au sud) et le cours Saint-Etienne (à l'ouest), cette OAP, d'environ 1 ha, est située en plein cœur du village dans la zone UA du PLU.



Le site est soumis :

- Au PPR séisme/mouvement de terrain, classé en zone B4.
- A des phénomènes de retrait gonflement des argiles
- Au risque **d'inondation par débordement** (aléa fort à modéré).
- Au risque de **ruissellement pluvial**, situé en zone EP1.

3.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site d'OAP du centre-ville regroupe différents enjeux/objectifs :

- renouvellement urbain ► transformation de l'ancienne cave en nouveau lieu de vie au cœur de Rognes et restauration du lavoir ;
- liaison urbaine ►intégration du projet à son environnement et liaison avec les espaces de vies proches existants :
  - la rue commerçante ;
  - le lavoir ;
  - la mairie.
- déplacements doux ► Priorité aux piétons.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Accusé de réception préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès à cet espace de vie se feront par les voies existantes :

- le boulevard des Ferrages ;
- la départementales 543 ;
- l'avenue de la Libération.

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur. L'entrée du parking souterrain se fera par un accès sur la départementale.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements piétons/cycles seront favorisés par la mise en place de cheminements doux reliant les différents espaces.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement deux roues (vélos) pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

La place faite aux espaces de rencontre :

Ces nouveaux lieux publics viendront compléter le nombre d'espaces de rencontre dans le cœur de la commune.

Transport et déplacements :

En lien avec le « schéma global de déplacements de Rognes » l'OAP prévoit l'aménagement d'une véritable zone partagée donnant la priorité aux piétons. L'objectif étant d'aménager le centre de l'OAP en véritable « zone de rencontre » : piétons prioritaires, 20 km/h max, suppression des trottoirs, quelques emplacements de stationnement, voie unique centrale et surlargeurs…

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- à l'ouest, la restauration du lavoir et l'aménagement de son parvis ;
- à l'est, une offre de logements collectifs en R+2, une offre de commerces (RdC des habitations), une nouvelle place publique et une salle communale en rez-de-chaussée.

L'ensemble des nouveaux bâtiments s'intègreront au tissu urbain environnant.

Densité moyenne : ≈ 71,5 log/ha sur le périmètre opérationnel (zone concernée par la réalisation des logements – est de l'OAP).

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 42 logements.

MIXITE SOCIALE

Un minimum de 32% des logements sera réservé aux Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur les secteurs de mixité sociale de l'OAP centre-ville (cf. SMS 8 sur le plan de zonage).

Ainsi un minimum d'environ 14 logements sera réservé aux logements locatifs sociaux.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, …).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

ESPACES VERTS

Les places publiques seront végétalisées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. Le maintien ou la plantation d'arbres de haute tige sera recherché pour valoriser la qualité paysagère des aménagements.

PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

TYPES DE MATERIAUX :

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

RISQUE

L'aménagement du site devra se faire en intégrant les prescriptions du PPR mouvement de terrain ainsi que des dispositions applicables en zone de risques inondation et hydrogéomorphologique définies au chapitre 6 du Règlement du PLU.

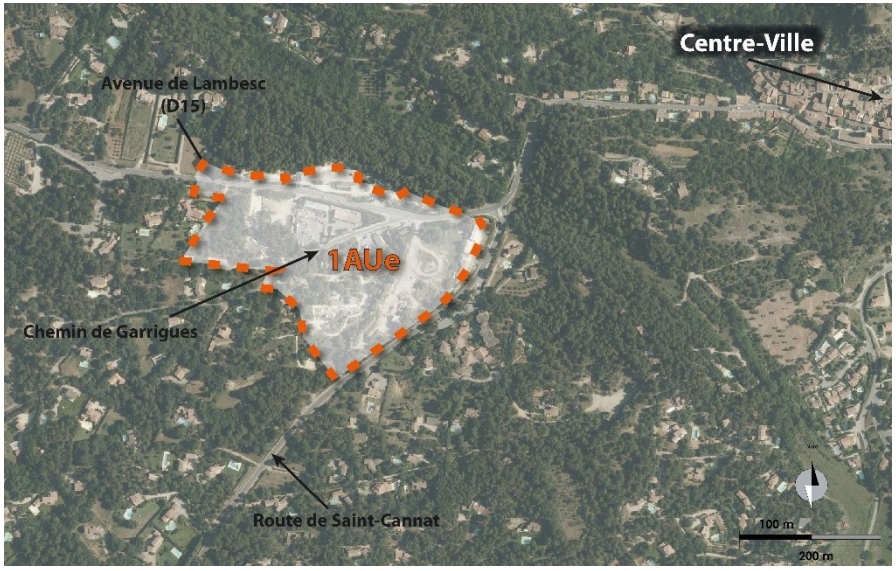
Les règles parasismiques en zone de sismicité 4 sont également à intégrer.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

4. SITE DE PROJET : ROUTE DE LAMBESC

4.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Entre l'Avenue de Lambesc-D15 (au nord) et la route de Saint-Cannat-D18 (à l'est), l'OAP de Lambesc d'environ 9 ha se situe en zone 1 AUe au PLU.



Le site est soumis :

- Au PPR séisme/mouvement de terrain, classé en zone B3.
- A une susceptibilité à l'effondrement de carrière

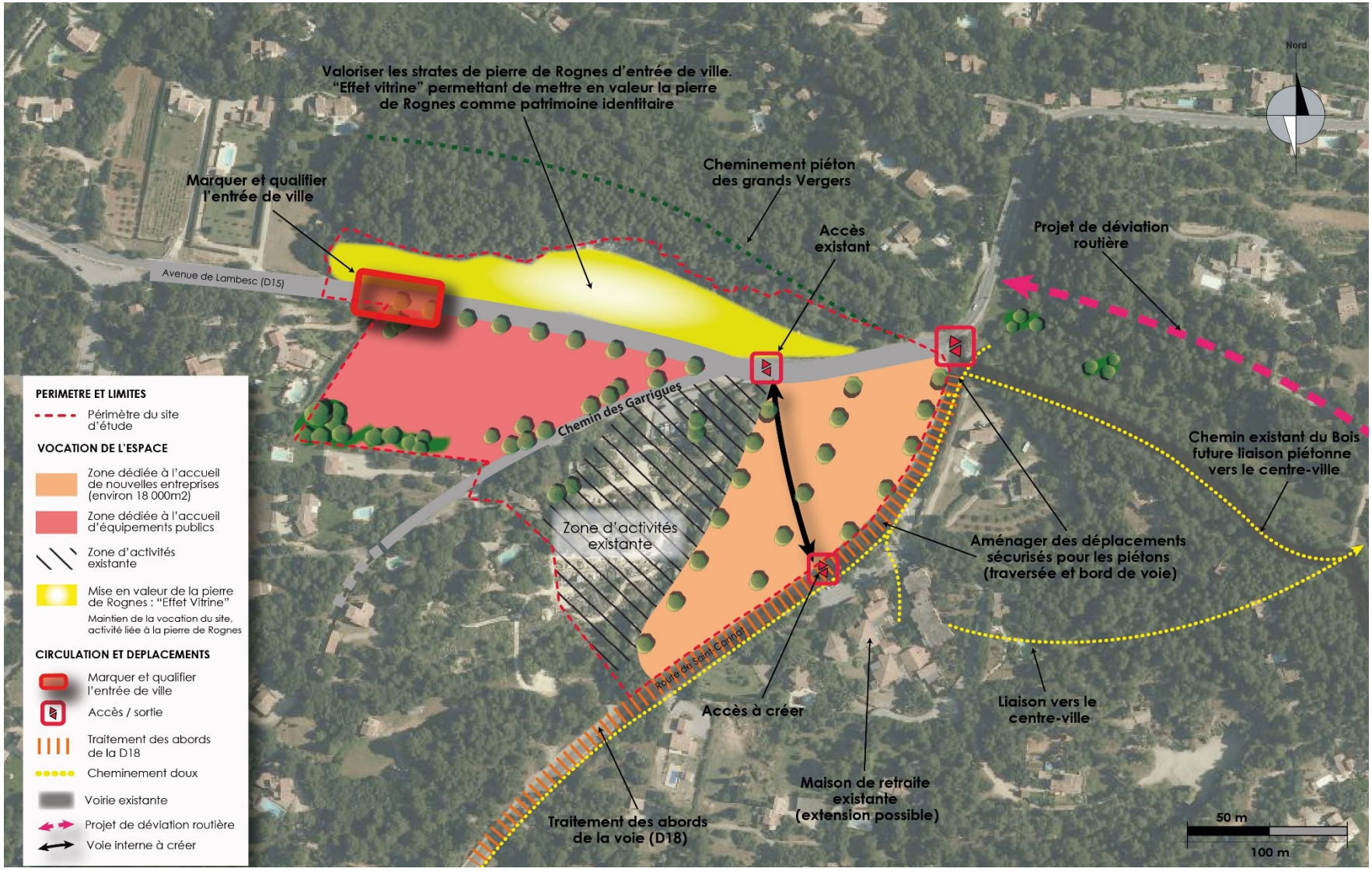
4.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site de Lambesc regroupe différents enjeux/objectifs :

- économique ► conforter les activités économiques de Rognes / accueillir de nouvelles entreprises ;
- urbain ► maintenir et conforter les équipements publics sur la commune ;
- paysager ► marquer et qualifier l'entrée de ville.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

4.3. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès à cet espace de vie se feront par les voies existantes :

- l'avenue de Lambesc ;
- la route de Saint-Cannat ;
- le chemin des Garrigues.

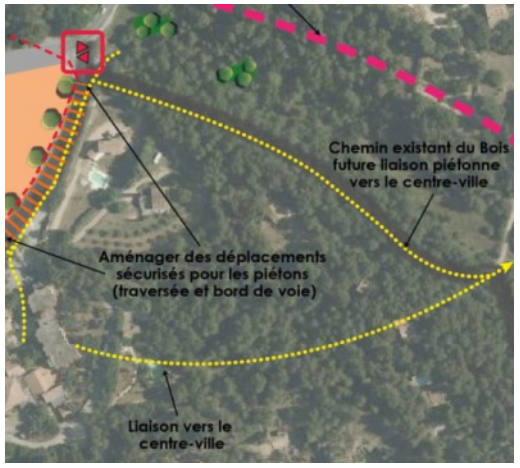
Le débouché du projet de voie nouvelle à créer pour desservir les nouvelles entreprises sur la route de Lambesc devra être situé sur le même carrefour que le débouché du chemin des garrigues.

L'avenue de Lambesc assurera la desserte de la zone de stationnement depuis laquelle les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux :

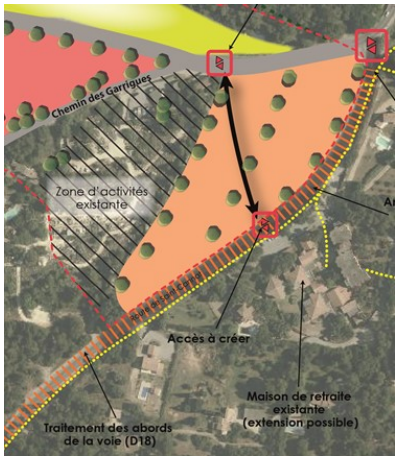
Sur l'ensemble du site, les déplacements piétons seront favorisés par la mise en place de cheminements doux reliant les différents espaces.

En lien avec le « schéma global de déplacements de Rognes » l'OAP prévoit l'aménagement de deux liaisons douces entre la maison de retraite et le jardin des enfants à l'est de l'OAP (cf. « liaison vers le centre-ville ci-contre »).



Transport et déplacements :

En lien avec l'objectif du « schéma global de déplacements de Rognes » de créer un véritable itinéraire cyclable sécuriser vers le collège et le complexe sportif l'OAP prévoit l'aménagement des abords de la RD18 intégrant une véritable voie douce (piétons/cycle).



DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- à l'ouest :
  - l'aménagement d'un espace dédié aux équipements publics ;
  - l'extension de la zone d'activités existante pour accueillir de nouvelles entreprises ;
  - la mise en valeur de la pierre de Rognes « effet vitrine » par le maintien de la vocation du site : activité liée à la pierre de Rognes. Sur cet espace, seule la poursuite de l'exploitation de la carrière est autorisée.
  - la qualification de l'entrée de ville.
- à l'est, le projet de déviation routière.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Potentiel (à titre indicatif) :

- espace d'accueil pour de nouvelles entreprises : site d'environ 18 000 m² ;
- espace d'accueil pour de nouveaux équipements publics : site d'environ 16 500 m².

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. Le maintien ou la plantation d'arbres de haute tige sera recherché pour valoriser la qualité paysagère des aménagements.

Mesures pour assurer la préservation des espaces naturels à enjeu écologique sur le site :

Secteurs	Mesures préconisées
Ensemble de la zone	Phasage écologique du chantier Aménagements paysagers permettant la perméabilité sur le secteur (haies, milieux ouverts, alignements d'arbres)

PAYSAGE :

L'aménagement du site doit aller dans le sens d'une amélioration de la qualité des entrées de ville route de Lambesc et D18.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement :

- des abords de voies, qui devront faire l'objet d'un accompagnement végétal ;
- des limites de la zone : travail sur la qualité des franges urbaines.

PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

TYPES DE MATERIAUX :

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

RISQUE

L'aménagement du site devra se faire en intégrant les prescriptions du PPR mouvement de terrain.

Les règles parasismiques en zone de sismicité 4 sont également à intégrer.

La proximité du site avec une zone d'aléa feu de forêt rend applicable les dispositions du règlement en particulier relatives aux matériaux de construction à utiliser en interface avec la forêt (chapitre 6.3.6). La desserte du site doit également réponde aux impératifs d'évacuation en cas d'incendie venant du massif.

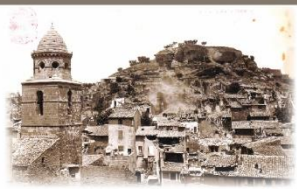
Les obligations légales de débroussaillement sont applicables.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Rognes

Plan Local d'Urbanisme





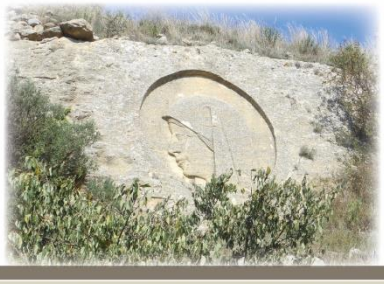
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de ROGNES

IV. REGLEMENT

Modification N°1









Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES 10
CHAPITRE 3 : LES ZONES à URBANISER 47
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES 65
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES 70
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 75
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager 75
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS particulières RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (Article L.151-15 et L151-41 4° du Code de l'Urbanisme) 102

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Avertissement :

La commune de Rognes a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 01 décembre 2010.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1er janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.

Ainsi le règlement de la commune de Rognes est établi selon les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. **Le présent règlement fait donc référence aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1er janvier 2016, conformément à **l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Rognes.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :
a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.
b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan.
c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend les secteurs UCa et UCf3.
d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend les secteurs Udf3 et UDaf2.

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
a/ la zone 1AUh, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 1AUh au plan ; elle comprend 2 secteurs, 1AUha, 1AUhb.
b/ la zone 1AUC, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 1AUC au plan.
c/ la zone 1AUE, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 1AUE au plan.

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend deux secteurs de taille et d'accueil limité Ar correspondant au centre de réinsertion et As dédié à la station d'épuration de la commune.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :
a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. ; elle comprend les secteurs, Nf1, Nf2 et Nf3 ainsi que trois secteurs de taille et d'accueil limité Ng correspondant au parc sportif et de loisirs des garrigues , NL intéressant une zone de loisirs et Nm relatif à la présence de la maison de retraire des Caireval.

5. **Les documents graphiques** comportent également :
a/ des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
b/ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
c/ des servitudes de mixité sociale identifiées au titre de l'article L151-15 et L151-41 4°
d/ des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement) ;
e/ des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 (les terrains concernés doivent se reporter aux dispositions du chapitre 7 du règlement) ;
f/ les périmètres des secteurs concernés par le risque inondation et le risque sismique renvoyant aux dispositions du chapitre 6.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

Conformément à 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 sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN BORDURE DES RUISSEAUX ET TALWEGS :

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

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

Une ZPPAUP a été créé par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 1999. Elle concerne le village de Rognes et les hameaux de Tournefort, Conil, La Javie, Caireval et Saint-Marcelin. Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent au PLU en tant que servitude d'utilité publique et sont annexées au PLU.

Dans les secteurs concernés par la ZPPAUP et délimités sur la planche des servitudes d'utilités publiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du règlement du PLU **et** de la ZPPAUP. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Un « site patrimonial remarquable » est en cours d'élaboration et viendra se substituer à la ZPPAUP conformément au code du patrimoine.

ARTICLE 8 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement :** l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement :** l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

  Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)….,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,…) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,…),

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.
- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui

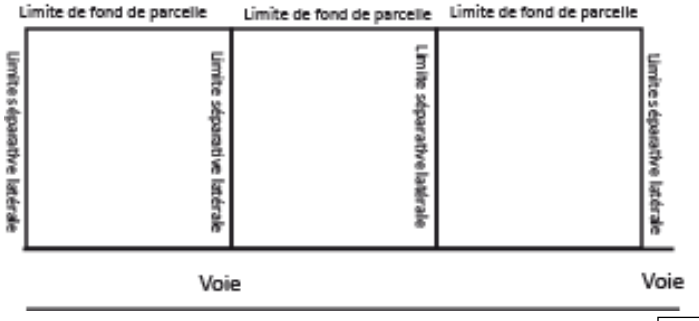
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Eau résiduaire :** L'eau résiduaire désigne l'eau qui a fait l'objet d'une utilisation domestique, agricole ou industrielle.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :
  - des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - des bassins de rétention.

  Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).
- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
- **Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.
- **Reconstruction après sinistre :** lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Sous-sol** : Il s'agit de la partie de la construction aménagée au-dessous du terrain naturel.
- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la 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.
- **Thalweg :** de l'allemand Talweg (de Tal, vallée et Weg, chemin), ligne joignant les points les plus bas d'une vallée, fond de la vallée.
- **Terrain ou unité foncière :** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Vallat :** ruisseau, rigole, ravin, fossé; tranchée, ravine.

ARTICLE 9 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :
- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 10 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

Les dispositions réglementaires du chapitre 2, chapitre 3, chapitre 4 et chapitre 5 peuvent être adaptées pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » en fonction des nécessités techniques du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au cœur du village de Rognes, englobant le centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Les parcelles concernées par un aléa inondation et par la présence de cavités souterraines taille (risque mouvements de terrain) sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux exploitations agricoles et forestières ;
- - en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce est interdit sur une partie du Cours Saint-Etienne identifiés aux documents graphiques) ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

2.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DU CHAPITRE 8

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 ou au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

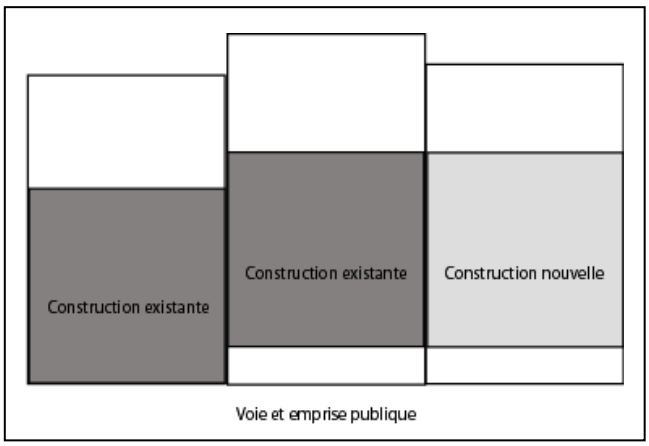
La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou futures.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

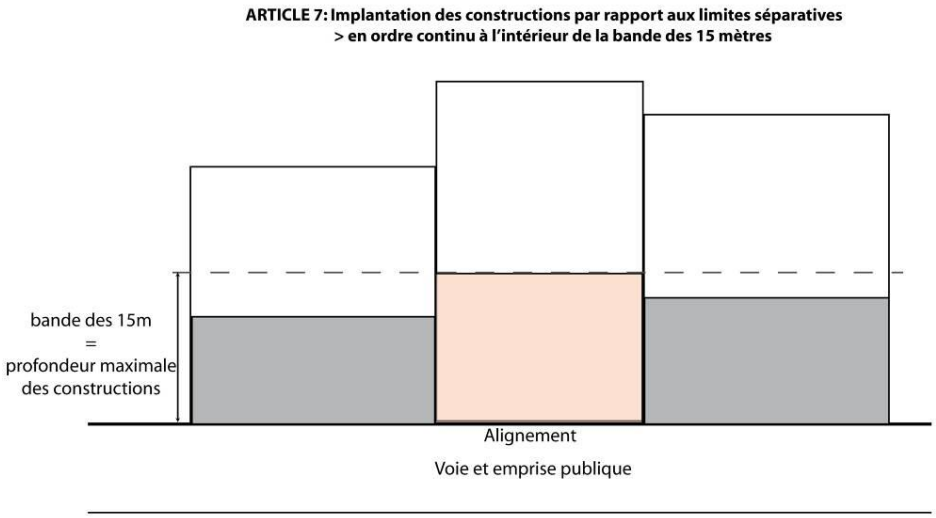
- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.



- Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018



6.3. Une implantation différente peut être autorisée suivant le schéma de principe d'aménagement défini dans l'OAP relative à la zone UA.

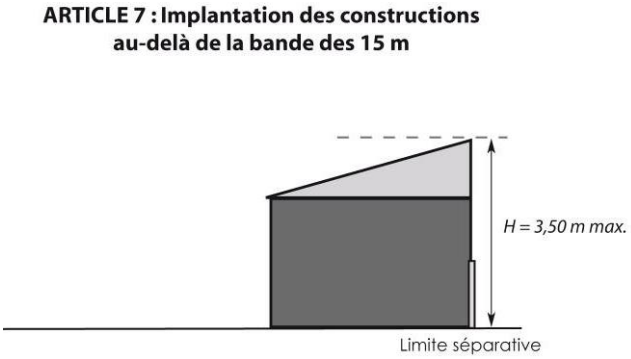
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement.

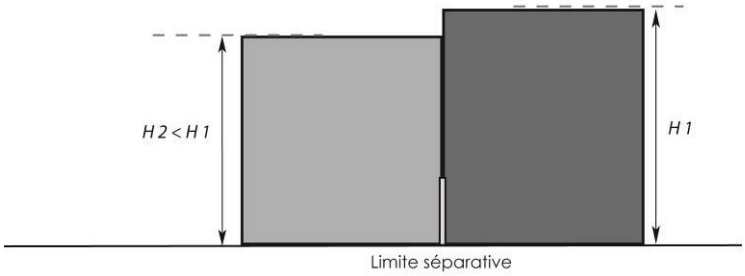
7.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existance légale en limite

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

7.3 Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :

- amélioration ou conservation du parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot ;
- conservation de vestiges ou sites archéologiques ;
- sauvegarde des éléments de paysage identifiés en application des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

7.4 Une implantation différente peut être autorisée suivant le schéma de principe d'aménagement définie dans l'OAP relative à la zone UA.

7.5 Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété :

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de fond de propriété; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.6 L'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants, sans création de surface de plancher, sont autorisés dans les marges de recul.

7.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement.

En cas d'extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si des motifs d'urbanisme ou d'architecture le permettent, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, peuvent néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11.2. COUVERTURES :

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieillies, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche, ou par un débord sur chevrons en bois.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

11.5. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,8 m.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 80 m^2 : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 80 m^2 : 1/80 m^2 de surface de plancher Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m^2, 1 place visiteur pour 250 m^2 de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond à une zone où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des formes urbaines.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DU CHAPITRE 8

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 et L151-41 4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

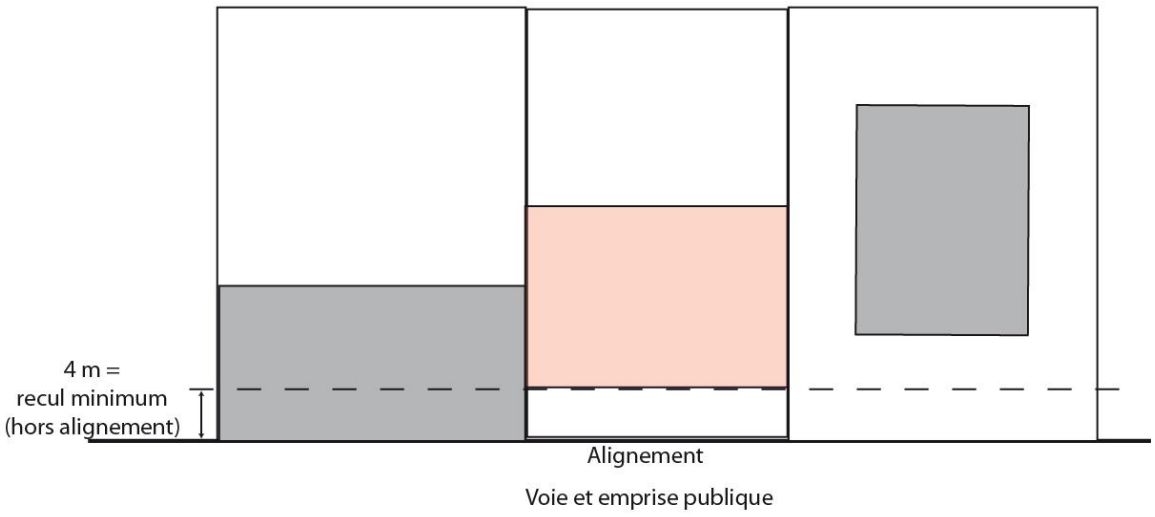
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions contraires portés au document graphiques, les bâtiments doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- avec un recul minimum de 4 m des voies et emprises publiques

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



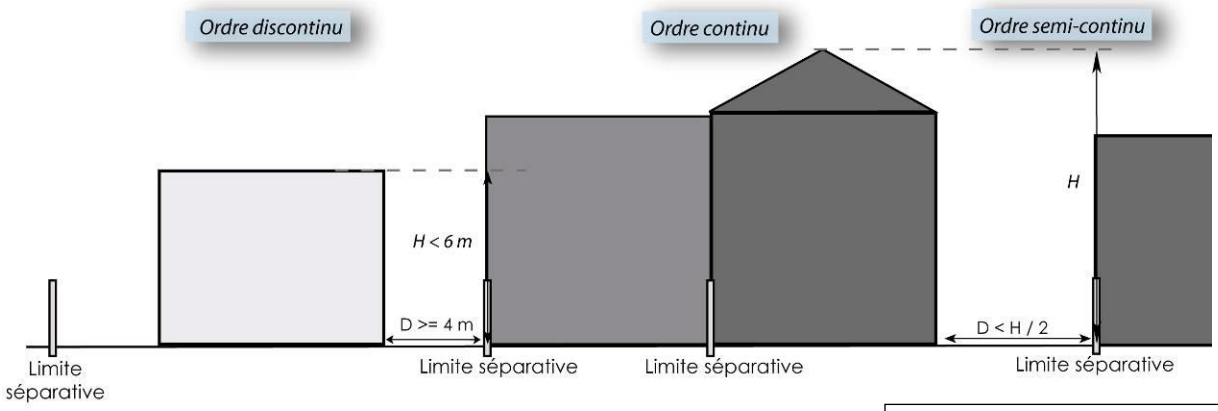
6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

7.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,8 mètre, elles seront composées :
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1/40 m² de surface de plancher Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
3. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2.2 Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation	
2. Hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier	
3. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	
4. Commerces	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond à une zone à dominante d'équipements collectifs et d'habitat.

Elle comprend un secteur UCa et un secteur UCf3 impacté par un risque de feu de forêt.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage de commerces sauf en secteur UCa et autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- en secteur UCa la construction ou l'aménagement d'un local à usage commercial, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 100 m² ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Ainsi, en zone UCf3, les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont interdits.
Les nouvelles constructions et aménagements sont autorisés sous conditions de répondre aux exigences de l'article 6.3 du chapitre 6, notamment en ce qui concerne les conditions relatives aux équipements publics.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

2.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DU CHAPITRE 8

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 ou au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portés au document graphiques.

- les bâtiments à destination d'habitat doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m des voies et emprises publiques.
- Les bâtiments à destination d'équipement public doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 1m des voies et emprises publiques.

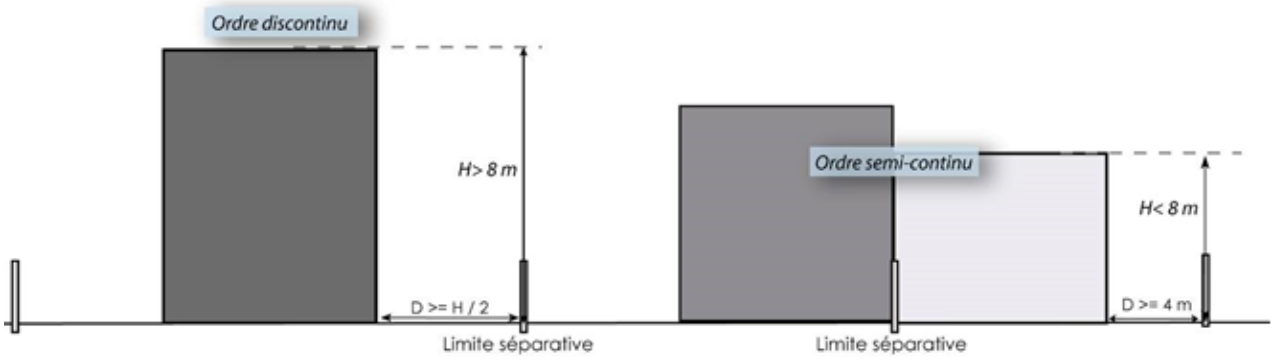
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- sur au moins une limite séparative latérale, en ordre semi-continu ;
- sur aucune des limites séparatives latérales, en ordre discontinu.

7.2. Depuis la ou les façades non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC



7.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à destination d'habitat.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1 / 40 m² de surface de plancher Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
3. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30 m² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2.2 Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation	
2. Hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier	
3. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	
4. Commerces	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30%.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond aux quartiers à forte dominante d'habitat.

Cette zone comprend un secteur UDf3 soumis à un risque incendie ainsi qu'un **secteur UDaf2** relatif à un secteur de densité moins dense et soumis au risque feux de forêt.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Ainsi, en zone UDf3 et UDaf2, les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont interdits.
Les nouvelles constructions et aménagements sont autorisés sous conditions de répondre aux exigences de l'article 6.3 du chapitre 6, notamment en ce qui concerne les conditions relatives aux équipements publics.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

2.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DU CHAPITRE 8

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 ou au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indications contraire portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres. Pour les terrasses supérieures à 0,60m le recul est ramené à 2m.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4 mètres au niveau des lignes d'égouts et 5 mètres au faîtage mesurée depuis le terrain existant et à condition que la longueur du bâtiment sur la limite séparative ne soit pas supérieure à 10 mètres ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

7.2. Depuis la ou les façades non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à :

- 40% en secteur UD,
- 20% en secteur UDaf2,

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades devront être recouvertes d'enduits ; les maçonneries crépies seront toujours talochées ; les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,8 mètre, elles seront composées :
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1 / 40 m² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
3. Bureaux	1 place / 25 m² de surface de plancher	
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à :

- 30% de la superficie totale du terrain en secteur UD;

- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UDaf2;

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à une zone à dominante d'activité médico-sociale.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
- que la surface de plancher n'excède pas 100m^2,

- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum à l'égout ne peut excéder :

- 9,5 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à destination d'habitation,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.
L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées… est interdit.
Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

1. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
2. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20%.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

Caractère de la zone

La zone **1AUc** correspond à un espace dédié au stationnement public.

Les conditions d'aménagement de la zone sont définies par une orientation d'aménagement.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUc :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUC2 sont interdites.

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec une aire de stationnement public.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 1AUC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum à l'égout ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone **1AUE** correspond à une zone à urbaniser à destination d'équipements et d'activité.

Les conditions d'aménagement de la zone sont définies par une orientation d'aménagement.

Les parcelles concernées par la présence de carrières souterraines de pierre de taille (risque mouvements de terrain) sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE2 ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
- que la surface de plancher n'excède pas 50m^2,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

b) L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m^2 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m^2 de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Toutes les constructions sont interdites sur les parcelles concernées par l'emprise des travaux souterrains reportée sur la planche des risques Vb.

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum à l'égout ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.
L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées… est interdit.
Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

11.2. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

Le long des voies ou en limite séparatives, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur plein ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
2. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
3. Commerces	1 place/30 m² de surface de plancher	
4. Artisanat	1 place/30 m² de surface de plancher pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie du terrain d'assiette.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

Caractère de la zone

La zone **1AUh** correspond à une zone à urbaniser à destination d'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

- 1 secteur 1AUha dans le quartier de Versailles dont l'aménagement est conditionné par la réalisation des équipements internes à la zone.
- 1 secteur 1AUhb dans le quartier des écoles dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUH2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

2.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DU CHAPITRE 8

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 ou au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AUH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m^2 imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus…

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent être compatibles avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

6.1. En secteur 1AUha les bâtiments doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- avec un recul minimum de 4 m des voies et emprises publiques

6.2. En secteur 1AUhb les bâtiments doivent avec un recul minimum de 4 m des voies et emprises publiques

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être compatibilité avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

7.1 En secteur 1AUha les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu. Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 En secteur 1AUhb les bâtiments doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum à l'égout ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit dans le secteur 1AUha ;
- 9,5 mètres à l'égout du toit dans le secteur 1AUhb ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,8 mètre.

Le long des voies ou en limite séparatives, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur plein ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 60m² de surface de plancher Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
3. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

12.2.2 Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 m^2 de local par tranche de 70 m^2 de la surface de plancher affectée à l'habitation	
2. Hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier	
3. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	

ARTICLE 1AUH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 20% de la superficie totale du terrain en secteur 1AUha;
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur 1AUhb ;

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE 1AUH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : Ar correspondant au centre de réinsertion et As dédié à la station d'épuration de la commune.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. À CONDITION QU'ELLES SOIENT DIRECTEMENT NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE:

- les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel (serres, hangar, silos…);
- les constructions et extensions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation et leurs annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres de la construction à usage d'habitation et que l'emprise au sol n'excède pas 100m^2. La surface de plancher maximale autorisée est de 200m^2. Le projet devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
- les installations classées.

2.2. À CONDITION QU'ILS SOIENT DIRECTEMENT NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE :

- les affouillements et exhaussements de sol

2.3. L'AMENAGEMENT ET L'EXTENSION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES AYANT UNE EXISTENCE LEGALE ET LEURS ANNEXES A CONDITION :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m^2 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m^2 de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres de la construction à usage d'habitation et que l'emprise au sol n'excède pas 100m^2.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.4. À CONDITION QU'ILS SOIENT DIRECTEMENT NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS EN DEMONTRANT LA NECESSITE TECHNIQUE DE LEUR IMPLANTATION :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.5. EN ZONE AR

- sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec une activité socio-éducative à condition qu'elles soient inférieures à 200m² de surface de plancher ;
- sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du centre socio-éducatif à la date d'approbation dans la limite de 30% de la surface de plancher.

2.6. EN ZONE AS

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration et aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.8 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoiement). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques les bâtiments à destination d'habitat ainsi que les constructions nécessaires à une exploitation agricole doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'extension limitée des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 250m² et à 100m² pour leurs annexes (dont piscine).

Autres : non règlementée

ARTICLE A 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

A l'exception du secteur Ar, dans l'ensemble de la zone (y compris en secteur As), la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder:
- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation et 3,5 mètres pour leurs annexes ;
- 10 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

En secteur Ar la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITION GENERALE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES

Sauf dans le périmètre de la ZPPAUP où des dispositions plus restrictives pourront être imposées (bardage bois, maçonnerie), les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3. BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexés aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

11.4. CLOTURES

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel qui font l'objet de protections particulières en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qu'elle constitue, de l'existence d'une exploitation forestière. Ces espaces sont indicés d'un indicateur « f » en fonction de l'aléa feux de forêt auquel ils sont soumis. Plus l'indice est petit, plus le risque est élevé.

La zone comprend trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nm relatif à la présence de la maison de retraire des Caireval, Ng correspondant au parc sportif et de loisirs des garrigues et Nl intéressant une zone de loisirs;

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux planches graphiques relatives à la prise en compte des risques (planche 5.b1 et 5.b2).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. EN ZONE N

-l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ayant une existence légale à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m^2 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m^2 de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres de la construction à usage d'habitation et que l'emprise au sol n'excède pas 100m^2.

- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

-les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels telles que les activités agropastorales et forestières, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.3. EN ZONE NG

Seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la surface de plancher crée soit inférieure à 300m^2.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2.4. EN ZONE NM

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du centre médico-sociale à la date d'approbation dans la limite de 30% de la surface de plancher.

2.5. EN ZONE NI.

Seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la surface de plancher crée soit inférieure à 50m².

2.6. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.7 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment, élément particulier protégé ou ruine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Tout espace vert indiqué aux documents graphiques et protégé au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'extension limitée des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 250m² et à 100m² pour leurs annexes (dont piscine).

Autres : non règlementée

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres pour leurs annexes.

En zone Ng, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

En zone Nm, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En zone NI, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés mais limités à 0.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Sur ces murets pourront être posé une grille en fer ou un grillage vert.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

6.1. ZONE DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

6.2. RISQUES D'INONDATION

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA INONDATION

Les règles de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable et la prise en compte du risque dans les décisions d'aménagement et de développement de la commune de Rognes reposent l'analyse et la définition des phénomènes d'inondation sur le territoire communal. Cette connaissance repose sur les résultats de deux études récentes menées par la commune :

1.« Cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables », réalisée par le bureau d'études Ingerop en avril 2013

Basée sur l'étude du fonctionnement naturel des cours d'eau et des formes fluviales mises en place lors des crues successives (analyse de terrain, photo-interprétation stéréoscopique, géologie, végétation, etc.), elle permet de comprendre les facteurs déterminants du fonctionnement des cours d'eau et de délimiter précisément les unités géomorphologiques significatives du système alluvial :

- le lit mineur (zone d'écoulement hors crue)
- le lit moyen (espace de divagation du lit mineur, façonné par les crues relativement fréquentes)
- le lit majeur (espace submersible façonné par les crues rares à exceptionnelles)
- les axes secondaires d'écoulement en crue où sont en général observés des hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement plus importantes que dans le reste de la plaine alluviale.
- les zones de ruissellement sur les piémonts (où les écoulements peuvent se concentrer ou au contraire d'étaler en nappe) et les cônes de déjection

⇨ Cette méthode permet de délimiter l'enveloppe maximale du champ d'inondation, sans toutefois préciser les hauteurs, vitesses et périodes de retour associées.

2.« Réalisation d'une cartographie des zones inondables dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement pluvial réalisée par le bureau d'études Artelia en 2015 : cette seconde étude a consisté à préciser l'emprise hydrogéomorphologique définies dans la première étude, afin de définir l'aléa de référence sur la base d'une modélisation hydraulique.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

L'emprise de l'étude correspond à la quasi-totalité du territoire communal, excepté le secteur nord-est, situé à l'est de la ligne de crête reliant le bassin de Saint Christophe au Collet Pointu et s'écoulant directement vers la Durance.

La démarche appliquée pour la modélisation de la crue centennale à l'échelle du territoire communale est décomposées en plusieurs étapes détaillées ci-dessous :

- Découpage du territoire en bassins versants : 93 bassins versants dans le secteur du bourg et 65 bassins versants dans les secteurs péri-urbains et ruraux ;
- Construction des hydrogrammes de crue centennale pour chaque bassin versant ;
- Injection de tous les hydrogrammes dans le modèle aux points suivants :
  - Secteurs urbanisé et/ou à urbaniser = bassins versants du bourg et du collège : Les hydrogrammes de crue centennale pour chaque sous bassin versant sont injectés dans le réseau pluvial.
  - Bassin versants situés en bordure des ruisseaux : Les hydrogrammes de crue centennale sont injectés dans le ruisseau, de façon discrétisée sur le linéaire de ruisseau traversant le BV.
  - Autres bassins versants : Pour tous les autres bassins versants, les hydrogrammes sont injectés dans le vallon drainant le bassin versant ou au niveau d'un point bas du bassin versant, environ à mi-chemin du parcours hydraulique le plus long.

Les résultats de la modélisation permettent la cartographie détaillée (aléa faible, modéré et fort), dans les secteurs du bourg, du collège et en aval des points d'injection pour tous les bassins versants péri-urbains et ruraux de la commune (hors secteur nord-est situé à l'est de la ligne de crête reliant le bassin de Saint Christophe au Collet Pointu).

Sur la partie amont des bassins versants péri-urbains et ruraux, la différenciation de l'aléa entre aléa résiduel, modéré et fort est réalisée à partir des lignes d'écoulement issues du modèle numérique de terrain (topographie) de la commune. La méthode de différenciation appliquée est la méthode du débit unitaire mise au point par ARTELIA et approuvée dans plusieurs études.

- Zones d'aléa

Suivant le type de risque rencontré, le niveau de connaissance de ce risque et l'enjeu pour les secteurs concernés, six zones d'aléa ont été définies :

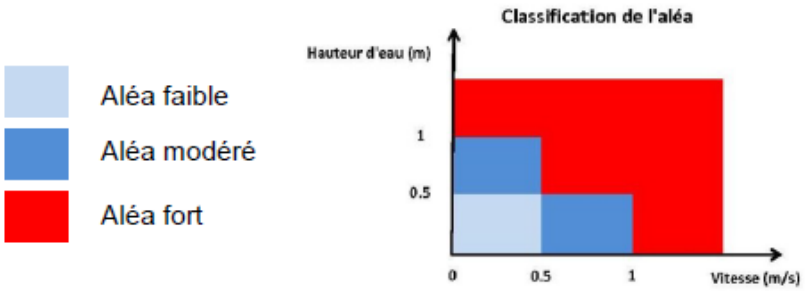
- Zone rouge « R » dite d'aléa fort
- Zone bleu « B » dite d'aléa faible à modéré
- Zone bleue hachurée d'aléa hydrogéomorphologique modéré
- Zone vert clair « V » dite d'aléa résiduel (pleine) et d'aléa hydrogéomorphologique résiduel et modéré (hachurée)
- Zone marron « M » dite d'aléa hydrogéomorphologique fort

Les simulations réalisées permettent de caractériser l'aléa inondation pour la crue centennale pour l'état actuel.

La cartographie des aléas est établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :

- Limites de classes de 0.5 m et 1 m pour les hauteurs d'eau
- Limites de classes de 0.5 m/s et 1 m/s pour les vitesses

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018



En application des principes nationaux relatifs à la gestion de l'urbanisation dans les zones inondables, les objectifs à rechercher sont principalement les suivants :

- Non-augmentation des enjeux exposés,
- Préservation des champs d'expansion de crues,
- Réduction de la vulnérabilité de l'existant,
- Achèvement du renouvellement urbain en fonction du degré d'aléa.

De manière globale, la traduction réglementaire varie en fonction du type de zones :

Aléa / Enjeux	Fort	Faible à modéré	Résiduel
Centre urbain = zone UA	Prescription	Prescription	Prescription
Zones péri-urbaines = zones UB, UC et UD	**principe de non construction**	Prescription	Prescription
Zones peu ou pas urbanisées = Zones AU,N ou A	**principe de non construction**	principe de non construction et Prescriptions pour les agriculteurs	Prescription

REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

-Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

- pour l'ensemble des zones la cote de référence correspond à la hauteur d'eau maximale sous l'emprise de la construction. Il conviendra donc de se référer à la carte des hauteurs d'eau jointe au présent PLU (annexe 6.1.c).

-La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

-Sont autorisées les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés 0.20m au-dessus de la hauteur PHE.

-Sont autorisées les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc. ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente. La superficie des annexes closes de murs sera limitée à 20m^2.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- Est autorisée l'extension des constructions existantes en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence. Son emprise au sol ne dépassera pas 20m^2. L'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou un vide sanitaire, ou ne sera pas entièrement close.

Sont interdits :

- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;

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

- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable ;

- les établissements recevant du public (ERP) dits sensibles de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J sont interdits en zone inondable ;

- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes sont interdites en zone inondable.

Peuvent être admises :

- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux activités existantes sous réserve :

➢ que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.

➢ que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

➢ qu'ils ne créent pas de remblais

➢ qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

➢ que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.

- les aménagements d'espaces de plein air ; les constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques…) ne devront pas dépasser 20m^2.

<u>Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation :</u>

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

- en zone U, les clôtures grillagées a large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA FORT (ZONES ROUGES) en zone UA

<u>Article R1-Sont interdits :</u>

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;

- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;

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

- les caravanes isolées, habitations légères de loisir ;

- les remblais.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Article R2-Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les constructions nouvelles ou extension des constructions existantes à condition :
  - de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues ;
  - que le plancher inférieur soit callé à la hauteur PHE +0,20 cm ;
  - qu'il y ait accès à un niveau refuge ;

- L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la hauteur PHE + 20 cm.

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;

- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;

- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l' exclusion de toute construction ;

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque ;

- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

➔ **Toutes les autres constructions sont interdites.**

REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA FORT (ZONES ROUGES) en zone UB, UC et UD

Article R1-Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées par les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;

- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;

- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation…

- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;

- les caravanes isolées, habitations légères de loisir ;

- les remblais.

Article R2-Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- l'extension des constructions existantes, limitée à 10 m^2, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues ;

- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol ;

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;

- la démolition des constructions ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l' exclusion de toute construction ;

- les installations et travaux divers destines à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque ;

- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

REGLES APPLICABLES AU ZONES BLEUES (aléa faible à modéré) en zone UA, UB, UC et UD

Article B1-Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;

- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;

- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;

- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel.

Article B2- Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances et à condition que le premier plancher soit calé à la hauteur PHE +20cm ;

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :

  - être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;

  - le plancher inferieur doit être réalisé à la hauteur PHE +20cm.

  - l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;

  - les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Article B4 - Desserte des constructions par les réseaux

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception :

- des drainages et épuisements

- des irrigations

- des réseaux d'eau potable étanches

- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,

- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,

- des réseaux électriques et téléphoniques enterres et protèges contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situe a moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupe séparément.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Tout appareil électrique doit être place au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

Article B9-Emprise au sol des constructions

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable et ne doit pas porter l'emprise des constructions (constructions environnantes comprises) à plus de 30 % de la largeur de la zone inondable.

Article B10-Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 3eme alinéa de l'article B2.

Article B11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouvertures :

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

Matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de la crue de référence ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du terrain naturel, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,

- constructions et aménagements de toute nature,

- menuiserie, portes, fenêtres, ventaux

- revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES VERTES (HGM et hydraulique) pour toutes les zones du PLU

Article V1-Sont interdits :

Voir règles applicables à l'ensemble des zones

Article V2-Peuvent être autorisés :
les constructions nouvelles ou l'extension sous condition :

- les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;
- les travaux ne créent pas de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue vers une zone bleu clair ;
- le plancher inferieur doit être réalise à au moins 0.50 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- les remblais s'ils sont strictement limites à l'emprise des constructions et protèges contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement lies a des travaux autorises ;

- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

- mettre hors d'eau les tableaux électriques et les installations de chauffage et de ventilation ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- utiliser des matériaux peu sensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées ;

- empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux.

Article V11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouvertures :

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 0.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA HYDROGEOMORPHOLOGIQUE FORT (ZONES MARRONS) et en zone rouge des zones peu ou pas urbanisées (zones agricole et naturelle et zones à urbaniser)

Article M1-Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées dans les dispositions générales à toutes ;

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;

- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;

- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation…

- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;

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

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement ;

- les caravanes isolées, habitations légères de loisir ;

- les remblais.

Article M2-Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,

- l'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, le plancher inférieur devant être calé à au moins +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence (zones rouges), ou, si cette ligne n'est pas connue (zone marron), à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;

- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;

- la démolition des constructions ;

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;

- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l' exclusion de toute construction ;

- les installations et travaux divers destines à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destin2s à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

Prescriptions applicables aux zones hachurées bleues, zones bleues en zones peu ou pas urbanisées soit les zones naturelles (N) ou agricoles (A) ou zones à urbaniser (AU)

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées dans les dispositions générales à toutes les zones et à l'article 2 ;

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;

- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;

- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation…

- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;

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

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement ;

- les caravanes isolées, habitations légères de loisir ;

- les remblais.

Article 2-Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la reconstruction à l'identique d'un bien détruit si les dommages ne sont pas liés à l'effet d'une crue ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements et sans augmentation de la capacité d'accueil conduisant à augmenter la population exposée ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel (serres, hangar, silos…) à condition que le plancher inférieur soit calé à au moins +0,20 m au-dessus de la ligne d'eau de référence (zones bleu), ou, si cette ligne n'est pas connue, à 1,00 m + 0,20 m de revanche au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction ;
- la surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire ;
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- les travaux portant sur des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues, sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude préalable ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

6.3 RISQUE D'INCENDIE DE FORET

6.3.1 PRESENTATION GENERALE

La commune de Rognes est exposée au risque d'incendie de forêt, en raison de la présence sur son territoire du massif de la Trévaresse et de la chaîne des Côtes.

La présence de ces massifs forestiers explique également que la commune soit soumise à l'obligation de débroussaillement imposée par le code forestier, telle que précisée par l'arrêté préfectoral du 12/11/2014.

La commune est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi.

L'aléa induit représente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées, l'aléa subi celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier.

L'aléa feu de forêt est élevé et très élevé dans la majeure partie boisée du territoire de la commune.

L'élaboration d'un plan de zone sensible aux incendies de forêt a été prescrite par arrêté préfectoral en 1995. Toutefois, cette élaboration n'a pas conduit à la réalisation d'une carte d'aléa feu de forêt sur le territoire communal.

La nouvelle carte départementale d'aléa, en cours de validation, fait apparaître des niveaux d'aléa plus élevés sur la commune que ceux actuellement identifiés dans le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie. Un complément au porter à connaissance sera nécessaire pour transmettre la nouvelle carte d'aléa. Au vu de cette carte, la commune pourra identifier précisément les zones qui font l'objet des développements suivants.

6.3.2 MESURES A APPLIQUER CONCERNANT L'URBANISATION

L'élaboration du plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient :

a) de délimiter, en application de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme les zones particulièrement exposées aux risques d'incendie.

b) d'afficher le risque par un sous-zonage particulier matérialisé par l'indice "f" et le niveau de risque au moyen des indices f1, f2 et f3. Ce zonage est élaboré à partir :

- du niveau d'aléa du secteur (exceptionnel à faible) défini d'après le zonage d'aléa subi de l'Etat,
- des enjeux urbains, de desserte et de proximité aux grands massifs.

Enjeux		Exceptionnel / très fort	Fort	Moyen	Faible
Agricole		NR	NR	NR	NR
Centre urbain		f3	f3	NR	NR
Secteur boisé hors massif	Habitat diffus	f2	f3	f3	NR
	Non urbanisé	f2	f2	f3	NR
Cœur de massif	Habitat diffus	f1	f2	f3	NR
	Non urbanisé	f1	f1	f2	NR

c) de réglementer ces zones de manière particulière afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Dans les zones de risque f1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- toutes les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;
- plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Dans les zones de risque f2, les nouvelles constructions et aménagements devront :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente ;
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique (Cf. annexe 1, voie avec aires de retournement).
- comporter des mesures de prévention :
    - le respect des mesures constructives permettant de limiter le risque ou les départs de feu ;
    - la réalisation d'équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 ;

Les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont interdits.

Dans les zones de risque f3, les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont à éviter.

Dans les zones soumises à un aléa, une attention particulière doit être portée aux zones d'interface entre la forêt et les zones urbanisées. En effet, la majorité des feux éclosent dans ces secteurs du fait de la présence d'activités humaines (aléa induit) : les activités économiques, les loisirs, les infrastructures de transport peuvent être à l'origine de départs et de la propagation des feux.

Dans les zones d'aléa subi, et afin de réduire les risques pour les personnes et les biens, la mesure principale de prévention consistera à limiter l'urbanisation et à ne pas accroître la population.

De manière générale, dans les zones urbanisées se situant en limite des espaces boisés répertoriés comme soumis à un aléa « feu de forêt » significatif et afin de réduire les risques pour les personnes et les biens, il convient de limiter l'urbanisation et de ne pas accroître la population. En effet, les constructions et installations situées en limite de massifs forestiers sont un facteur important d'augmentation du risque d'incendie de forêt.

Si l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs qu'en zone boisée, 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. Cette extension ne peut être admise en zone f1 qu'à la condition que des travaux conséquents de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens aient été réalisés préalablement.

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 compte du niveau de l'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique.

Plus spécifiquement, tout projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone boisée devra comporter des mesures de prévention :

S'agissant des zones exposées à un aléa induit significatif, les mesures de prévention reposeront notamment sur :

- l'interdiction de toute construction pouvant générer un risque particulier d'incendie, notamment les installations classées avec risque d'explosion, d'inflammation, de combustion ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- la limitation de l'urbanisation et l'interdiction de tout habitat isolé ou diffus ;
- le respect des mesures constructives permettant de limiter le risque ou les départs de feu (enfouissement des citernes, protection des cheminées, ...) ;
- la réalisation d'équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 ;
- la réalisation de coupures de combustible sous maîtrise d'œuvre publique entre l'habitat et la forêt.

Si les arbitrages conduisent à autoriser des constructions dans les zones d'aléa, les constructions ne pourront être admises que dans la mesure où :

- les terrains rendus constructibles bénéficient des équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 ;
- des mesures de réduction de la vulnérabilité, notamment la réalisation de coupures de combustible, sont prises en charge par une personne publique.

Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à réduire leur vulnérabilité et à améliorer leur auto-protection.

Comme dans les zones d'aléa induit significatif, les constructions nouvelles présentant un risque d'explosion, d'inflammation ou de combustion doivent être proscrites. Il en ira de même des établissements recevant du public destinés à accueillir un public fragile (enfants, personnes âgées, personnes handicapées, ...).

Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès, opposés, aux voies publiques ouvertes à la circulation.

Les établissements recevant du public éventuellement admis doivent également être desservis par deux accès distincts, reliés à des voies publiques ouvertes à la circulation. Leur construction doit prendre en compte les mesures destinées à réduire la vulnérabilité.

6.3.3 MESURES A APPLIQUER CONCERNANT LA FORET

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée :

- -à l'obligation de débroussaillement imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2,R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).
  L'incitation à débroussailler les propriétés dans ces zones puis un suivi régulier de l'entretien des surfaces débroussaillées doivent être mis en œuvre pour assurer l'efficacité du débroussaillement en cas d'incendie.
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions, telles que des coupures de combustible ou des pistes servant à la défense des forêts contre l'incendie. Enfin, afin d'assurer une meilleure défense du massif en cas d'incendie, il convient de réfléchir à l'organisation des pistes DFCI présentes sur le territoire de la commune et notamment d'apprécier la pertinence du réseau des pistes DFCI existant. La sélection des ouvrages les plus structurants est indispensable. Elle devra s'accompagner de leur sécurisation juridique (servitude DFCI) afin de les rendre pérennes.

6.3.4 CONDITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

6.3.4.1. Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, présentant les caractéristiques suivantes :

- être relié à une voie ouverte à la circulation publique ;
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point ;
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles 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.

6.3.4.2. Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées au 1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (en zone urbaine) ou 200 mètres. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.

Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m3 d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/h chacun. La pression minimale dynamique doit être de 1 bar pour un hydrant.

Les points d'eau doivent être équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m3, 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 1.1 ci-dessus.

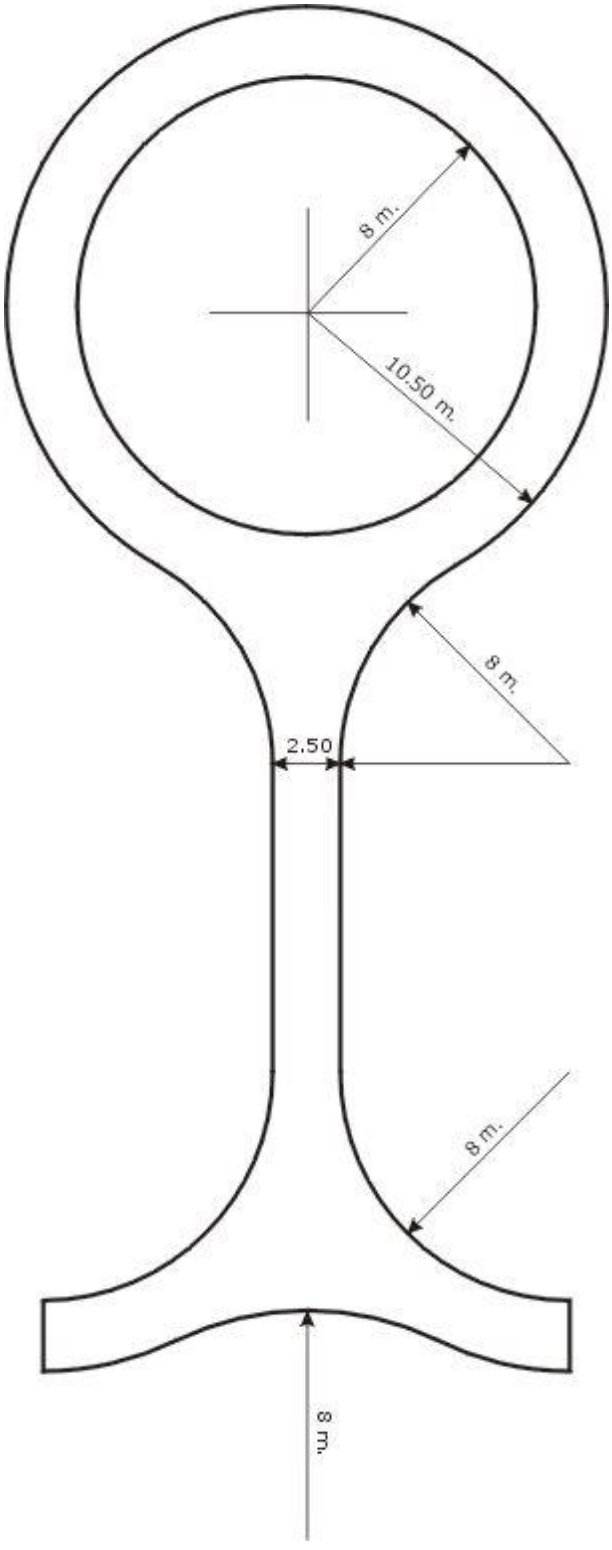
6.3.4.3. Cas particuliers

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.

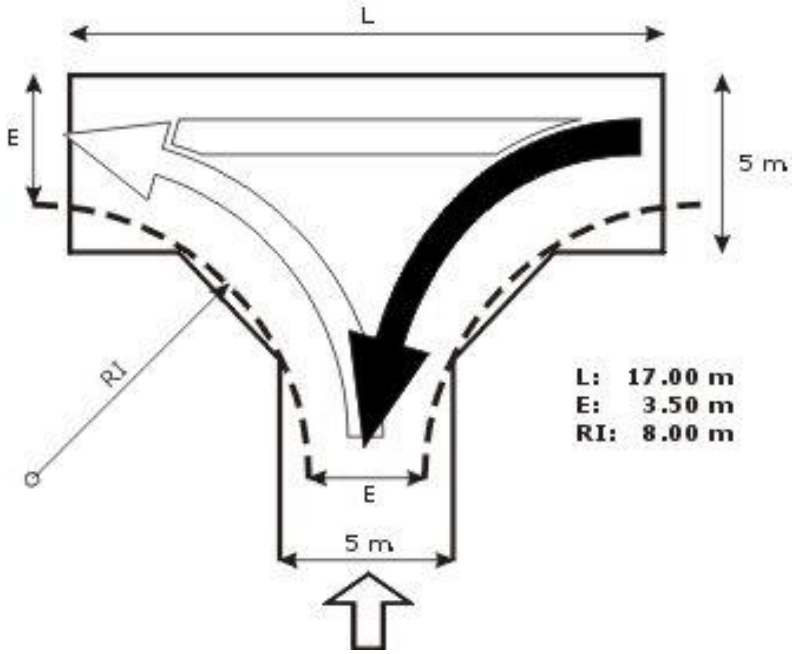
Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-dessous ou être aménagée en forme de T pour permettre le retournement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

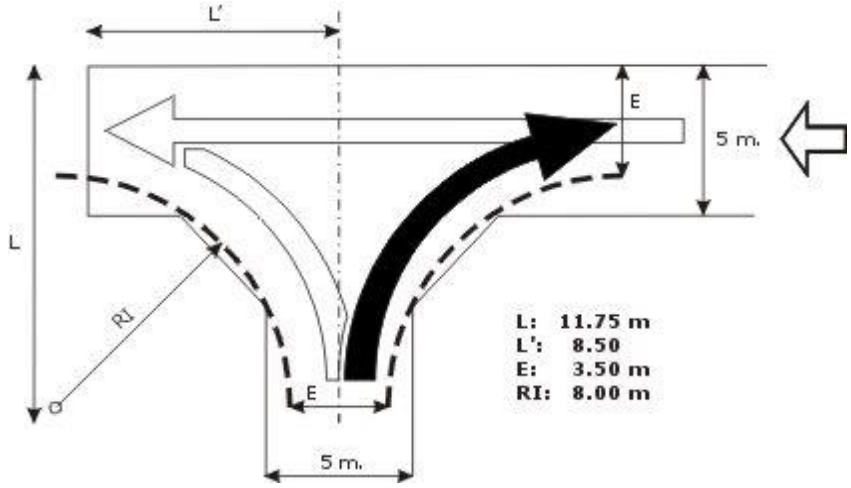


Voie en impasse avec un rond-point en bout

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de Ten bout

6.3.5 DISPOSITIONS DESTINEES A AMELIORER L'AUTO PROTECTION DES BATIMENTS

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.
  Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

6.3.6 REGLES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION

6.3.6.1. Enveloppes des bâtiments

Les enveloppes des bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les façades directement exposées au risque d'incendie de forêt : les murs doivent être construits avec des matériaux présentant une résistance de degré coupe-feu d'une heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M0 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.
- les autres façades sont constituées par des murs en dur présentant une durée coupe-feu d'une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

6.3.6.2. Ouvertures

L'ensemble des ouvertures doit être occultable par des dispositifs présentant une durée coupe-feu d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Les baies et ouvertures des façades directement exposées au risque d'incendie de forêt, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 au moins ou équivalent européen et équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu d'une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

6.3.6.3. Couverture

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0, la partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprise. Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie. Toute partie combustible existant à la jonction entre la toiture et les murs doit être supprimée ou rendue incombustible.

Les toitures des auvents ne doivent pas traverser les murs d'enveloppe de la construction.

La toiture ne doit pas être équipée d'une fenêtre ou de tout dispositif équivalent.

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées au moins en matériaux M1.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

6.3.6.4. Cheminées

Les conduits extérieurs des cheminées sont équipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe-feu d'une demi-heure et actionnable depuis l'intérieur de la construction ; doivent être réalisés en matériau MO et présentant une durée coupe-feu ½ heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe-feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

6.3.6.5. Autres

Les conduites et canalisations qui desservent l'habitation et qui sont apparentes à l'extérieur doivent présenter une durée coupe-feu de traversée d'une demi-heure.

Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare-étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

6.4. ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité 4, c'est-à-dire de sismicité moyenne (aléa moyen) sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

La commune est intéressée par le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles séisme et mouvement de terrain approuvé le 15 juin 1994 et annexé au présent PLU. Il convient également de se reporter au courrier préfectoral du 27 avril 2015 annexé au présent PLU.

6.5. ZONES DE RISQUES LIEES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

6.5.1 CHUTE DE BLOCS

La commune est intéressée par le PER valant PPR mouvement de terrain approuvé le 15 juin 1994. Le zonage règlementaire du PPR est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue différents types de zones de B1 à B13.

6.5.2 RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

En France métropolitaine, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, mis en évidence à l'occasion de différentes sécheresse, ont pris une réelle ampleur.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provocant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

L'étude du BRGM a permis de définit deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (B1) ;
- une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans le dossier technique annexé au PLU, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

6.5.3 CAVITES ET CARRIERES SOUTERRAINES

La présence de plusieurs cavités a été établie. Elles concernent la zone UA. Leur localisation est reportée sur la planche de zonage 5b.

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mine et carrières) réalisé en 2000 par la DRIRE-BRGM signale la présence de carrières souterraines de pierre de taille à la sortie Ouest du centre-village. **A l'intérieur de la zone de risque « carrières souterraines » identifiée au plan de zonage, toute nouvelle construction est interdite.**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

6.5.3 EFFONDREMENT GYPSE

Dans les secteurs concernés par la « susceptibilité mouvements de terrain-effondrement Gypse » identifiée par l'étude du BRGM de 2007 et reportés sur la planche de zonage 5b : **toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.**

6.8 RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Pipeline d'hydrocarbures liquides et de saumures de SAGESS dit Pipeline de FOS à MANOSQUE

Le territoire communal est traversé par un pipeline qui constitue une servitude d'utilité publique (I1), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

scénario brèche de 12 mm	scénario brèche de 70 mm	scénario rupture guillotine
DS= 38m	DS=201m	DS=857m
DG= 31m	DG=160m	DG=545m
DTG=27m	DTG=130m	DTG=545m

Pipeline d'hydrocarbures liquides et de saumures GSM 1 et GSM 2 de Geosel

Le territoire communal est traversé par un pipeline qui constitue une servitude d'utilité publique (I1), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

scénario brèche de 12 mm	scénario brèche de 70 mm	scénario rupture guillotine
DS= 50/35/11m	DS=197m	DS=739m
DG= 39/30/10m	DG=157m	DG=442m
DTG=32/25/10m	DTG=128m	DTG=440m

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Pipeline d'Ethylène dit canalisation de transport d'éthylène de Lavera à Saint-Auban

Le territoire communal est traversé par un pipeline d'Ethylène qui constitue une servitude d'utilité publique (I5), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : dans cette zone les projets de construction ou d'extension de bâtiment doivent être transmis pour avis au transporteur.

DG (Dangers graves) : les établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont proscrits.

DTG (Dangers très graves) : les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont proscrits.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

DS= 620 m
DG = 360 m
DTG=310 m

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

(Article L.51-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

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

L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « 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 ».

De même,

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« 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. 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.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

LES BATIMENTS REPERES, LES ELEMENTS BATIS SINGULIERS ET LES ENSEMBLES BATIS : B

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.

Ils répondent aux codes 'B suivi d'un numéro »:

N°	Nom	Type
B1	Bastide Puy Long	Bâtiment à protéger
B2	Bastide Ribes	Bâtiment à protéger
B3	Bastide Ribières	Bâtiment à protéger
B4	Bastide Bonisson	Bâtiment à protéger
B5	Bastide Font Marin et sources	Bâtiment à protéger
B6	Bastide Brès	Bâtiment à protéger
B7	Bastide Barberelle	Bâtiment à protéger
B8	Chapelle Saint Etienne de Conil	Bâtiment à protéger
B9	Château de Tournefort	Bâtiment à protéger
B10	Château de Beaulieu	Bâtiment à protéger
B11	Bâtiment principal de La Javie, mur de soutènement et terrasse	Bâtiment à protéger
B12	Chapelle de Cabanne	Bâtiment à protéger
B13	Chapelle l'Etape et bastide	Bâtiment à protéger
B14	Chapelle Grand St Paul	Bâtiment à protéger
B15	Chapelle St Marcellin	Bâtiment à protéger
B16	Chapelle St Denis	Bâtiment à protéger
B17	Annexe de Tournefort	Bâtiment à protéger
B18	Annexe de Beaulieu	Bâtiment à protéger
B19	Bastide Rimbaud	Bâtiment à protéger
B20	Moulin du Peguerin	Elément bâti particulier
B21	Moulin du Defend 2	Ruine
B22	Moulin du Defend 1	Ruine
B23	Moulin de St Julien	Ruine
B24	Moulin du Défend 3	Ruine
B25	Moulin de Brès	Elément bâti particulier
B26	Moulin du Rossignol	Elément bâti particulier
B27	Cabanon chemin du Véou	Bâtiment à protéger
B28	Cabanon quartier Souville	Bâtiment à protéger
B29	Oratoire de l'Oliverie	Elément bâti particulier
B30	Oratoire Négo Saimo	Elément bâti particulier

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

B31	Moulin Péguerin	Elément bâti particulier
B32	Oratoire l'Etape	Elément bâti particulier
B33	Oratoire Ste Thérèse	Elément bâti particulier
B34	Croix Jas Blanc	Elément bâti particulier
B35	Croix St Marcellin	Elément bâti particulier
B36	Croix St Denis	Elément bâti particulier
B37	Croix des carrières	Elément bâti particulier
B38	Pigeonnier Aires de l'hopital	Elément bâti particulier
B39	Pigeonnier de la Javie	Elément bâti particulier
B40	Pigeonnier Cabanne	Elément bâti particulier
B41	Fontaine Tournefort	Elément bâti particulier
B42	Lavoir Rimbaud	Elément bâti particulier
B43	Puit des Mauvares	Elément bâti particulier
B44	Puit des Mauvares 2	Elément bâti particulier
B45	Puit des Mauvares 3	Elément bâti particulier
B46	Puit Bastide Neuve	Elément bâti particulier
B47	Puit Rimbaud	Elément bâti particulier
B48	Puit St Julien 2	Elément bâti particulier
B49	Puit chemin de Cros	Elément bâti particulier
B50	Puit Fond du Vabre	Elément bâti particulier
B51	Puit Grands Vergers	Elément bâti particulier
B52	Puit La Capelette	Elément bâti particulier
B53	Puit Grand St Paul	Ruine
B54	Puit Sous ville	Elément bâti particulier
B55	Puit Sous ville 2	Elément bâti particulier
B56	Puit Bonnisson 2	Elément bâti particulier
B57	Puit Bonnisson 3	Elément bâti particulier
B58	Puit Jas Blanc	Elément bâti particulier
B59	Puit Jas Blanc 2	Elément bâti particulier
B60	Barrage du Rossignol et ancien moulin	Elément bâti particulier
B61	Puit Bonnisson	Elément bâti particulier
B62	Moulin du Saoutadou	Elément bâti particulier
B63	Bassin de Brès	Elément bâti particulier
B64	Source romaine	Elément bâti particulier
B65	Source de Brès	Elément bâti particulier
B66	Tunel de cheminement	Elément bâti particulier
B67	Tunel de captation	Elément bâti particulier
B68	Source de Bel Eouve	Elément bâti particulier

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

B70	Cheminement et captation	Elément bâti particulier
B71	Chambre de captation	Elément bâti particulier
B72	Chemin de captation romain	Elément bâti particulier
B73	Poste alimentation fontaines	Elément bâti particulier
B74	Borie de Ponserot 1	Elément bâti particulier
B75	Borie de Ponserot 2	Elément bâti particulier
B76	Borie des Garrigues	Elément bâti particulier
B77	Apié des Garrigues	Elément bâti particulier
B78	Château de Cabanes	Bâtiment à protéger
B79	Cabanon quartier Versaille	Bâtiment à protéger
B80	Cabanon quartier Grand Gaou	Bâtiment à protéger
B81	Cabanon chemin de Souville	Bâtiment à protéger
B82	Cabanon d'Arniaud	Bâtiment à protéger
B83	Cabanon quartier Souville nord	Bâtiment à protéger
B84	Cabanon St Marcellin	Bâtiment à protéger
B85	Cabanon St Marcellin 2	Bâtiment à protéger
B86	Cabanon quartier Véou Ouest	Bâtiment à protéger
B87	Cabanon Font du Vabre	Bâtiment à protéger
B88	Cabanon quartier Robert	Bâtiment à protéger
B89	Cabanon Gour nord	Bâtiment à protéger
B90	Cabanon Quartier du Plan	Bâtiment à protéger
B91	Cabanon Quartier du Plan 2	Bâtiment à protéger
B92	Cabanon les Pontillaud Est	Bâtiment à protéger
B93	Cabanon la Capelette	Bâtiment à protéger
B94	Cabanon Grand St Paul	Bâtiment à protéger
B95	Cabanon du chemin d'Aix	Bâtiment à protéger
B96	Cabanon Jas Blanc	Bâtiment à protéger
B97	Cabanon Rimbaud	Bâtiment à protéger
B98	Cabanon quartier Bonnisson	Bâtiment à protéger
B99	Cabanon route des Mauvares	Bâtiment à protéger
B100	Cabanon chemin des Mauvares	Bâtiment à protéger
B101	Ferme de Valfère	Bâtiment à protéger
B102	Mur en pierre sèche de la Javie	Elément bâti particulier
B103	Puit de la Javie	Elément bâti particulier
B104	Ruine de la Javie	Ruine
B105	Restanque bas du Traspigut	Elément bâti particulier
B106	Ruine 1 du château de l'ancien domaine Forbin	Ruine
B107	Ruine 2 du château de l'ancien domaine Forbin	Ruine

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

B108	Ruine 3 du château de l'ancien domaine Forbin	Ruine
B109	Ruine Ponserot	Ruine
B110	Fontaine	Elément bâti particulier
B111	Fontaine	Elément bâti particulier
B112	Lavoir	Elément bâti particulier
B113	Fontaine	Elément bâti particulier
B114	Lavoir	Elément bâti particulier
B115	Mairie	Bâtiment à protéger
B116	Bâtisse 8 Avenue d'Aix	Bâtiment à protéger
B117	Bâtisse 6 Avenue d'Aix	Bâtiment à protéger
B118	Croix	Elément bâti particulier
B119	Bâtisse 14bis Avenue de la Libération	Bâtiment à protéger
B120	Bâtisse Rue Translaroque/Rue de la Treille	Bâtiment à protéger
B121	Eglise	Bâtiment à protéger
B122	Bâtisse 10bis Avenue de Lambesc	Bâtiment à protéger
B123	Bâtisse 12 Avenue de Lambesc	Bâtiment à protéger
B124	Ensemble bâti 21 Avenue de Lambesc	Bâtiment à protéger
B125	Ensemble bâti Rue des Pénitents	Bâtiment à protéger
B126	Bâtisse Rue de l'Eglise	Bâtiment à protéger
B127	Fontaine	Elément bâti particulier
B128	Bâtisse 4 Rue du Figuier	Bâtiment à protéger
B129	Bâtisse 9 Rue du Figuier	Bâtiment à protéger
B130	Bâtisse 10 Rue du Figuier	Bâtiment à protéger
B131	Bâtisse 24 Rue du Figuier	Bâtiment à protéger
B132	Bâtisse 15 Cours Saint Etienne	Bâtiment à protéger
B133	Bâtisse 20 Rue du Figuier	Bâtiment à protéger
B134	Bâtisse 21 Cours Saint Etienne	Bâtiment à protéger
B135	Bâtisse Avenue des Cégares/Route de Caireval	Bâtiment à protéger
B136	Croix	Elément bâti particulier

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment.

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible, publicités.

c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

LES ELEMENTS BATIS PARTICULIERS

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

LES RUINES

La réhabilitation des ruines identifiées, d'intérêt architectural ou patrimonial, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques des bâtiments, dans un objectif de préservation (par consolidation des maçonneries notamment), de mise en valeur et/ou de mise en sécurité du public et sans changement de destination.

LES ESPACES PAYSAGERS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES IDENTIFIES :

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 sont de divers ordres :

- les arbres remarquables
- les alignements d'arbres et ripisylves des cours d'eau
- les jardins privés ou publics

Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à un numéro précédé de la lettre A

N°	Nom	Situation	Prescriptions spécifiques
A1	Cèdre	Cours Saint Etienne	Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Prescriptions spécifiques relatives aux arbres remarquables : Les coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Tout projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.

Les alignements d'arbres structurant le paysage sont représentés dans le présent PLU par linéaire vert.

N°	Nom	Situation
A2	Alignement de Platanes	Boulevard des Platanes
A3	Alignement de Platanes	Cours Saint Etienne
A4	Alignement de Platanes	Cours Saint Etienne
A5	Alignement de Platanes	Cours Saint Etienne
A6	Alignement de Platanes	Mas Tépade
A7	Alignement de Platanes	Mas Tépade
A8	Alignement de Platanes	Route D543
A9	Alignement de Platanes	Route D543
A10	Alignement de Platanes	Avenue d'Aix
A11	Alignement de Platanes	Route D66D
A12	Alignement de Platanes	Avenue d'Aix
A13	Alignement de Platanes	Avenue d'Aix
A14	Alignement de Platanes	Route D543
A15	Alignement de Platanes	Château de Bertagne
A16	Alignement de Platanes	Avenue de Lambesc
A17	Alignement de Platanes	Route D543
A18	Ripisylve	Ruisseau Gourgounier
A19	Ripisylve	Ruisseau Gourgounier
A20	Ripisylve	Ruisseau abord *Valcros*
A21	Ripisylve	Ruisseau abord *Bastide neuve*
A22	Ripisylve	Ruisseau de Concernade
A23	Ripisylve	Ruisseau de Concernade
A24	Ripisylve	Ruisseau de Concernade
A25	Ripisylve	Ruisseau de St Christophe
A26	Ripisylve	Ruisseau Gourgounier
A27	Ripisylve	Ruisseau abord *Le Ru*
A28	Ripisylve	Ruisseau abord *Font du Vabre*
A29	Ripisylve	Ruisseau Gourgounier
A30	Ripisylve	Ruisseau de St Christophe
A31	Ripisylve	Ruisseau de St Christophe
A32	Ripisylve	Ruisseau Gourgounier
A33	Ripisylve	Ruisseau de St Christophe

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

N°	Nom	Situation
A34	Ripisylve	Ruisseau de St Christophe
A35	Ripisylve	Ruisseau de St Christophe

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES :

Alignements de platanes :

Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Ripisylves :

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves doivent être maintenue au moins dans leur épaisseur actuelle. Seuls les travaux de gestion et d'entretien y sont autorisés.

Dans ces secteurs la « perméabilité » des clôtures doit être recherchée via l'aménagement de petites ouvertures pour le passage de la petite faune ou en rehaussant la partie basse de la clôture (15-20cm).

LES JARDINS ET ESPACES VERTS PUBLICS OU PRIVES

Ils sont représentés par la même trame que les grands ensemble boisés mais une lettre « J » précédant un numéro les différencient.

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
J1	Parc de la Javie 1	Secteur de la Javie
J2	Parc de la Javie 2	
J3	Espace naturel des Ecoles	Secteur des Ecoles
J4	Espace naturel de Versailles	Secteur de Versailles

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX JARDINS ET ESPACES VERTS PUBLICS OU PRIVES :

Parcs :

Les espaces verts doivent conserver leur aspect végétal prédominant:

- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue végétalisée.
- tout individu végétal de plus de 4 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

Espaces naturels :

Les espaces naturels identifiés sont à préserver pour leur intérêt écologique, en particulier pour la présence de la gagée des champs. Le caractère naturel du site doit être préservé. Tout aménagement pouvant avoir un impact sur les individus floristiques est proscrit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 ET L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME)

PRESENTATION DE LA SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 4° :

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016). Le bénéficiaire est alors la commune.

MODALITES D'APPLICATION DE LA SERVITUDE :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

PRESENTATION DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15° :

Le règlement peut 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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 ET DE L'ARTICLE L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME

Liste des périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
SMS 1	Versailles bas 1	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	10 430 m²
SMS 2	Versailles bas 2	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	13 460 m²
SMS 3	Versailles côté stade	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	15 297 m²
SMS 4	Ancien stade	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	11 560 m²
SMS 7	Groupe scolaire Ouest	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	7 120 m²

Liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
SMS 5	Groupe scolaire Haut	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	9 640 m²
SMS 6	Groupe scolaire Est	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	4 860 m²
SMS 8	Ancienne cave	Un minimum de 32% de logements locatif sociaux	4 510 m²
SMS 9	MJC	Un minimum de 50% de logements locatif sociaux	1 620 m²
SMS 10	Terrain Dupont	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	4 600 m²

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Dans un objectif de préservation du patrimoine historique et architectural, sont autorisés les changements de destination des bâtiments remarquables identifiés, à condition que :

- ce changement soit réalisé sans extension ;
- que le projet soit conforme aux prescriptions relatives au risque incendie de forêt dans les secteurs concernés.

Des modifications de l'aspect extérieur pourront être autorisées sans porter atteinte à l'aspect général du bâtiment ;

A ce titre, les bâtiments suivants sont identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

Identification du bâtiment	Changement de destination autorisé	Localisation
Domaine de Ribbes	Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et la nouvelle destination doit être dédiée exclusivement à l'accueil touristique (hébergement hôtelier)	CD1
Château Beaulieu	Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et la nouvelle destination doit être dédiée exclusivement à l'accueil touristique (hébergement hôtelier)	CD2
Château Barbebelle	Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et la nouvelle destination doit être dédiée exclusivement à l'accueil touristique (hébergement hôtelier)	CD3
Domaine de Ribières	Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et la nouvelle destination doit être dédiée exclusivement à l'accueil touristique (hébergement hôtelier)	CD4

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Rognes

Plan Local d'Urbanisme





DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

V. Liste des Emplacements Réservés

MODIFICATION N°1

Révision du POS en PLU prescrit le 01/12/2010
Révision du POS en PLU arrêté le 03/12/2015
Révision du POS en PLU approuvé le 15/12/2016
Modification n°1 du PLU approuvée le









Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

I - Voirie

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative (m²)	Largeur d'emprise
1	Amenagement RD 543 au Nord du village	Département	174 523	30 m
2	Déviation RD543	Département	28 266	30 m
3	Aménagement carrefour RD 543 / RD 15	Département	22 330	
4	Aménagement entrée de ville RD543 Aires de l'Hôpital	Commune	3 657	20 m
5	Aménagement entrée de ville et élargissement RD 543 en sortie d'agglomération	Commune	3 876	20 m
6	Elargissement route - Lotissement de Versaille	Commune	1 810	6 m
7	Aménagement cheminement doux	Commune	6 427	4 m
8	Amenagement cheminement doux - College - Centre ancien	Commune	3 218	4 m
9	Aménagement RD18	Commune	25 209	16 m
10	Aménagement RD66 (Ouest)	Département	21 852	16 m
11	Aménagement RD 66 (Ouest)	Département	19 882	16 m
12	Aménagement RD 66 (Est)	Département	48 213	16 m
13	Aménagement RD 66d	Département	79 017	16 m
14	Aménagement RD 66e	Département	12 542	16 m
15	Aménagement du carrefour RD15 / RD18	Commune	1 095	
16	Déviation RD15	Département	48 201	30 m
17	Aménagement entrée de ville RD15	Commune	2 457	16 m
18	Aménagement et élargissement chemin des Garrigues	Commune	17 304	8 m
19	Aménagement entrée de ville Nord	Commune	1 763	6 m
20	Elargissement chemin du Grand St Paul	Commune	9 114	8 m
21	Elargissement chemin de l'ancien stade	Commune	2 234	8 m
22	Elargissement du chemin de Gamaton jusqu'au chemin de Valcros	Commune	6 601	6 m
23	Elargissement chemin de la Fanée jusqu'à la RD543	Commune	7 752	8 m
24	Elargissement chemin de la Coulade	Commune	9 023	8 m
25	Aménagement chemin de Valcros	Commune	14 266	8 m
26	Elargissement chemin des Grands Vergers	Commune	8 789	6 m
27	Aménagement route des Mauvares	Commune	22 864	8 m
28	Elargissement du chemin Fontaine du Roy Ouest	Commune	3 181	8 m
29	Aménagement chemin Fontaine du Roy	Commune	6 880	8 m
30	Aménagement chemin des Infernets	Commune	17 416	8 m
31	Aménagement chemin du Jas Blanc	Commune	11 558	8 m
32	Aménagement chemin de Valsède	Commune	1 005	8 m
33	Raccordement entre : le chemin de Saulnier et le chemin de Saint-Estève	Commune	9 360	8 m
34	Raccordement entre : le chemin de Valsède (46) et le chemin Fontaine du Roy (43)	Commune	5 638	8 m
35	Aménagement d'une voie pour piétons et cyclistes entre l'école maternelle et l'école primaire	Commune	1 057	4 m
36	Elargissement chemin de Versaille	Commune	10 475	8 m

II - Ouvrages publics

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative (m²)	Largeur d'emprise
37	Aménagement entrée de ville sud	Commune	9 015	
38	Extension cimetière	Commune	2 764	
39	Espace aménagement Foussa	Commune	1 474	
40	Aménagement parking et promenades	Commune	8 291	
41	Extension parking école maternelle	Commune	1 780	
42	Aménagement parking entrée de ville Nord	Commune	5 104	
43	Accès réservoir eau des Fontanilles	Commune	1 141	

III - Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie (m²)
SMS 5	Groupe scolaire Haut	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	9 644
SMS 6	Groupe scolaire Est	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	4 864
SMS 8	Ancienne cave	Un minimum de 32% de logements locatif sociaux	4 515
SMS 9	MJC	Un minimum de 50% de logements locatif sociaux	1 617
SMS 10	Terrain Dupont	Un minimum de 40% de logements locatif sociaux	4 598

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

Rognes
Plan Local d'Urbanisme

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

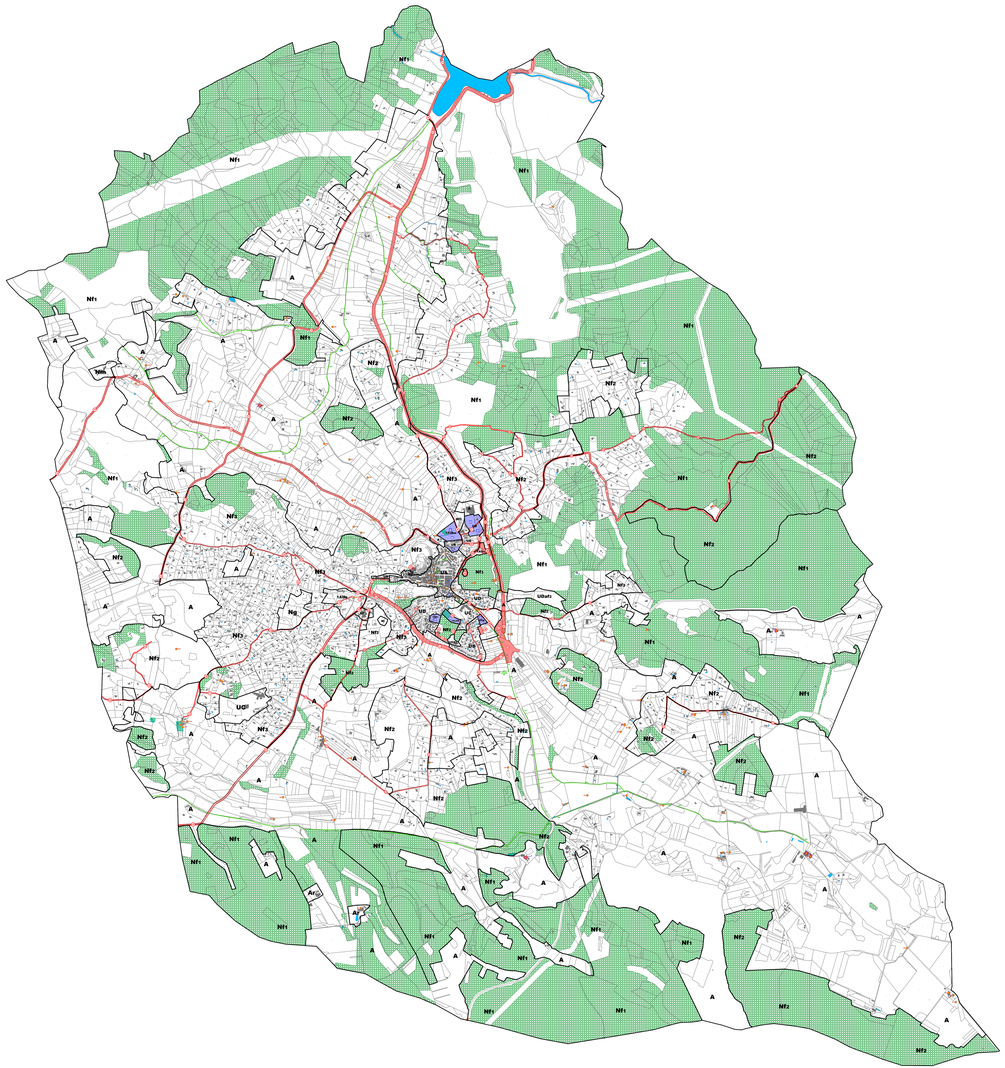
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

V. ZONAGE
Modification n°1

Révision du POS en PLU prescrit le 10/12/2001
Révision du POS en PLU arrêté le 03/12/2015
Révision du POS en PLU approuvé le 15/12/2016
Modification n°1 du PLU approuvée le



EVIDENS CHAIZE





Rognes

Plan Local d'Urbanisme

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

V.a. Planche de zonage
Modification n°1

Révision du POS en PLU prescrit le 01/12/2005
Révision du POS en PLU arrêté le 15/12/2015
Révision du POS en PLU approuvé le 15/12/2016
Modification n°1 du PLU approuvée le



CITADIA Charte

Légende :

- Limite de zone
- UA — Nom de zone
- Espace Boisé Classé, à conserver, à protéger ou à créer
- Emplacement réservé (numéro d'emplacement réservé)
- Servitude de mixité sociale
- Changement de destination des locaux à usage de commerce interdit *(au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme)*
- J3 — Espaces verts à protéger (Jardins / parcs) *(au titre de l'article L. 113-23 du code de l'urbanisme)*
- A15 — Espaces verts à protéger (Alignements) *(au titre de l'article L. 113-23 du code de l'urbanisme)*
- A1 — Arbres remarquables *(au titre de l'article L. 113-23 du code de l'urbanisme)*
- B22 — Patrimoine bâti à protéger *(au titre de l'article L. 113-19 du code de l'urbanisme)*
- CD1 — Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination *(au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme)*

N

Echelle : 1 / 2 500 ème

Nf3 Nf2 A UA UD UB 1AUha 1AUc 1AUe UDaf2 Nf1 UE NI UDf3 1AUhb UC UCa UCf3

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180426-2018_1_1_DE
Date de télétransmission : 29/03/2018
Date de réception préfecture : 19/03/2018

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

v.b. Planche des risques

MODIFICATION N°1 DU PLU



Légende :

Etude Hydrogéomorphologique
(source: Schéma Directeur des Eaux Pluviales - ARTELIA 2015)

- Aléa fort HGM
- Aléa modéré HGM
- Emprise de la zone hydrogéomorphologique

Aléa issu de l'étude Hydraulique
(source: Schéma Directeur des Eaux Pluviales - ARTELIA 2015)

- Aléa fort
- Aléa modéré
- Hauteur d'eau < 5cm

Susceptibilité de mouvements de terrain
(source BRGM - décembre 2007):

- Zone d'effondrement de gypse

Aléa des retrait et gonflement des argiles
(source DDTM13 - décembre 2007):

- Zone faiblement à moyennement exposée

Périmètres de présence de cavités
(source commune Rognes):

- Périmètre-1 : Cavités présentes sous la quasi-totalité de la zone
- Périmètre-2 : Cavités présentes de manière ponctuelle
- Emprise de travaux souterrains (carrières)

Transport par canalisation de produits dangereux
(source SAGESS et Techniques Topo - décembre 2012):

- Canalisation de Transéthylène
- Bande de dangers très graves (310m)
- Bande de dangers graves (360m)
- Bande de dangers significatifs (620m)
- Pipelines GEOSEL et SAGESS
- Bande de dangers *(voir détail planche 6.2. SUP)*

N

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de ROGNES

V.b. Planche des risques

Zoom du centre ville

MODIFICATION N°1 DU PLU



Légende :

Etude Hydrogéomorphologique
(source: Schéma Directeur des Eaux Pluviales - ARTELIA 2015)

- Aléa fort HGM
- Aléa modéré HGM
- Emprise de la zone hydrogéomorphologique

Aléa issu de l'étude Hydraulique
(source: Schéma Directeur des Eaux Pluviales - ARTELIA 2015)

- Aléa fort
- Aléa modéré
- Hauteur d'eau < 5cm

Susceptibilité de mouvements de terrain
(source BRGM - décembre 2007):

- Zone d'effondrement de gypse

Aléa des retrait et gonflement des argiles
(source DDTM13 - décembre 2007):

- Zone faiblement à moyennement exposée

Périmètres de présence de cavités
(source commune Rognes):

- Périmètre-1 : Cavités présentes sous la quasi-totalité de la zone
- Périmètre-2 : Cavités présentes de manière ponctuelle
- Emprise de travaux souterrains (carrières)

Transport par canalisation de produits dangereux
(source SAGESS et Techniques Topo - décembre 2012):

- Canalisation de Transéthylène
- Bande de dangers très graves (310m)
- Bande de dangers graves (360m)
- Bande de dangers significatifs (620m)
- Pipelines GEOSEL et SAGESS
- Bande de dangers (voir détail planche 6.2. SUP)

N

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018

2018_CT2_019

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rognes

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	77
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	77
Majorité absolue	39
Pour	77
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :
Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :
Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :
Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :
Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 14 FEV. 2018

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180208-2018_CT2_019-DE
Date de télétransmission : 19/02/2018
Date de réception préfecture : 19/02/2018