

# Mairie de CHARLEVAL



Réalisé par



**G2C Territoires – Délégation Urbanisme Sud-Est**

Parc d'Activité Point Rencontre

2 avenue Madeleine Bonnaud

13 770 VENELLES

## COMMUNE DE CHARLEVAL DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

### MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 4 – REGLEMENT

| Procédure                     | Prescription    | Délibération arrêtant le projet | Approbation      |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
| Elaboration du PLU            | 27 février 2006 | 16 juin 2011                    | 15 décembre 2011 |
| 1 <sup>ère</sup> Modification | -               | -                               | 28 novembre 2013 |
| 2 <sup>ème</sup> Modification | -               | -                               |                  |

Signature et cachet de la mairie :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine  
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

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

[www.g2c.fr](http://www.g2c.fr)

## Sommaire

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>      | <b>8</b>  |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE Ua</b>                           | <b>9</b>  |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 9         |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 10        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 17        |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE Ub</b>                           | <b>18</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 18        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 19        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 26        |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE Uc</b>                           | <b>27</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 27        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 28        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 35        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>36</b> |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE 1AU</b>                          | <b>37</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 37        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 38        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 44        |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE 1AUx</b>                         | <b>45</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 45        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 46        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 51        |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE 1AUx2</b>                        | <b>52</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 52        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 52        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 56        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>     | <b>57</b> |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE A</b>                            | <b>58</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 58        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 62        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 66        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b>     | <b>67</b> |
| <b>Dispositions applicables à la ZONE N</b>                            | <b>68</b> |
| SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol          | 68        |
| SECTION II – Conditions de l'occupation du sol                         | 70        |
| SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols             | 74        |

|                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Annexe 1 – Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ....</b>                                          | <b>75</b>  |
| <b>Annexe 2 – Règles applicables aux éléments/ensemble à préserver identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme .....</b> | <b>109</b> |
| <b>Annexe 3 – Obligation de débroussaillage.....</b>                                                                                                  | <b>111</b> |
| <b>Annexe 4 – Bâti en zone Agricole (A) identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme .....</b>                              | <b>121</b> |

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

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

## 2 – Division du territoire en zones

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

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

- Zone Ua : Centre-village de Charleval – village originel et espaces centraux
- Zone Ub : Espaces urbains bordant les principales voies de desserte du centre-village : la D561c et la D22
- Zone Uc : Extensions de type pavillonnaire

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

- Zone 1AU : Secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Sud-Ouest et à l'Est de la zone urbanisée de Charleval
- Zone 1AUx : Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, à l'Est de la zone urbanisée de Charleval

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

- Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zone Ap : Secteur agricole présentant un fort enjeu paysager – cône de vue sur le village de Charleval depuis la plaine agricole au Nord.

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

- Zone N : Secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Zone Nc : Secteur dans lesquels est autorisée l'exploitation de carrière, au Sud-Ouest de la zone urbanisée de Charleval, ainsi qu'en bordure de la Durance
- Zone Ner : Secteur dédié à la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque, au Sud-Ouest de la zone urbanisée de Charleval
- Zone Nle : secteur dédié aux équipements collectifs à vocation de sports et loisirs, au Sud du canal EDF
- Zone Nlc : secteur dédié au camping au Sud du canal EDF
- Zone NI1 : secteur dédié aux aménagements légers à vocation de sports et loisirs, au Sud du canal EDF
- Zone NI2 : secteur dédié aux aménagements légers à vocation de sports et loisirs, au Sud du canal EDF.

**3 – Adaptations mineures**

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

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

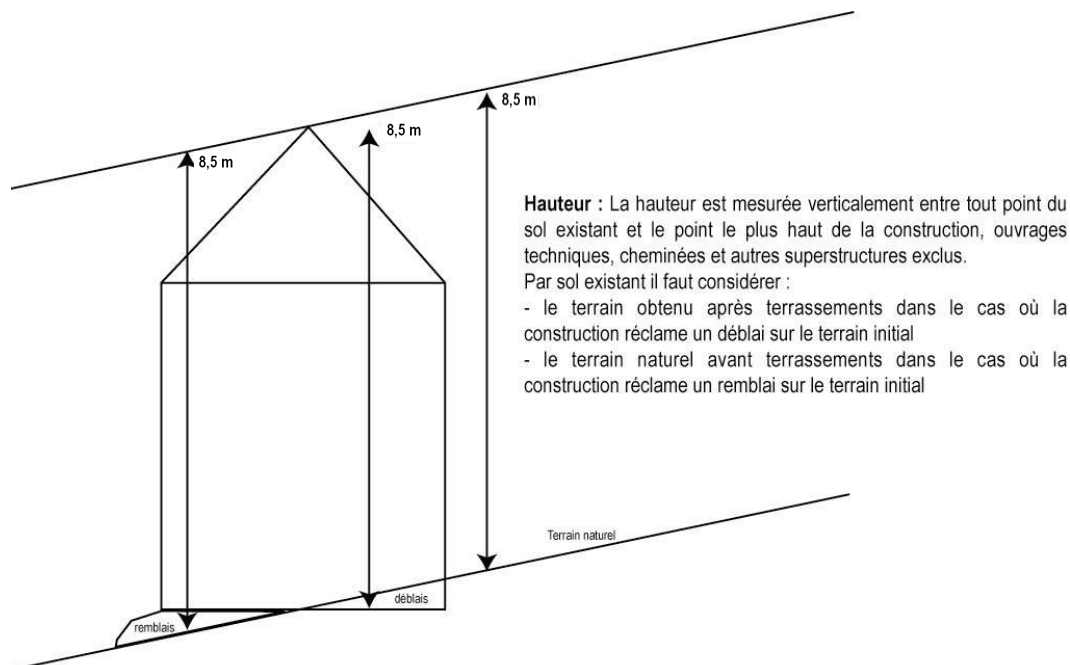
L'emprise au sol maximale des constructions éventuellement imposée au sein du présent règlement correspond :

- la projection au sol des constructions couvertes surélevées ou non (habitation, garage, pool house, local technique, cuisine d'été...)
- ainsi qu'à toute surface imperméabilisée (terrasse, allées, aires de stationnement...). Les piscines, ainsi que leur plages, non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
- rapportées à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

**5 – Définition de la hauteur des constructions (article 10 du présent règlement)**

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

Calcul des hauteurs (exemple)



**6 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**

Définitions :

- **Elément bâti** : concerne un élément construit, qu'il soit architectural ou urbain. Exemples : un bâtiment, un mur, une clôture, une calade...
- **Ensemble bâti** : concerne un ensemble d'éléments construits, qu'ils soient architecturaux ou urbains. Exemple : les éléments « mairie + église + fontaine + place » constituent un ensemble bâti urbain.
- **Elément paysager** : concerne un élément naturel ou introduit par l'homme à partir d'éléments naturels. Exemples : un arbre, une haie, un ruisseau, une colline, un champ...
- **Ensemble paysager** : concerne un ensemble d'éléments naturels ou introduits par l'homme à partir d'éléments naturels. Exemples : les éléments « alignements d'arbres », les éléments « haies + brise vent + chemin + roubine »...
- **Elément ou ensemble à préserver** : élément ou ensemble bâti ou paysager caractéristique qu'il serait souhaitable de maintenir et de protéger. A ce titre des mesures de préservation de ces éléments ou ensembles sont édictés au sein du PLU (annexe 2 du présent règlement).
- **Elément ou ensemble à signaler** : élément ou ensemble bâti ou paysager caractéristique qui est répertorié et qui peut évoluer dans le cadre d'un projet. Il fera l'objet de préconisations architecturales et paysagères données par l'architecte conseil du CAUE à l'occasion de tout projet se rapportant à l'élément ou l'ensemble signalé.

Dispositions communes aux éléments/ensembles à préserver ou à signaler

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées comme éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à préserver ou à signaler doivent être conçus dans le respect des dispositions générales du titre I du règlement, des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres II, III, IV et V du règlement, des dispositions des annexes 1 et 2 du présent règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
- de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

Dispositions relatives aux éléments/ensembles à préserver

- la destruction ou la démolition d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager à préserver identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est interdite.

Dispositions relatives aux éléments/ensembles à signaler

- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément du patrimoine bâti, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.
- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un ensemble du patrimoine bâti ou paysager, identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux, installations et aménagements au sein ou à proximité d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à la *consultation préalable de l'architecte conseil de la mairie*.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés comme à signaler ou situé à proximité immédiate peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

### **7 – Protection des canaux d'irrigation identifiés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme**

Les canaux d'irrigation identifiés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme figurent en bleu en page 31 de l'annexe 1 du présent règlement.

Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement ne pourront être mis en œuvre à moins de 4m à partir des berges des canaux d'irrigation.

### **8 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (à l'exception de la zone Ua), un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

### **9 – Alimentation en Eau Potable (AEP) – projets non raccordés au réseau public d'eau potable**

#### **A – Cas des maisons unifamiliales (déclaration)**

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique d'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

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

#### **B – Cas des constructions non unifamiliales (autorisation préfectorale)**

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans les zones naturelles ou agricoles, en l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

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

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

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

### **10 – Obligations de débroussaillage**

Arrêté préfectoral n°163 du 29 janvier 2007 - Obligation de débroussaillage pour les propriétaires et les ayants-droit dans les espaces naturels sensibles (forêts, landes, garrigues et maquis définis à l'Inventaire Forestier National – IFN) et dans une zone de 200 m autour de ceux-ci. Cet arrêté est disponible en annexe 3 du présent règlement.

Pour les terrains situés dans les zones N1c, N1e, N11 et N12 délimitées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) l'obligation de débroussaillage est portée à 100m.

### **11 – Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans toutes les zones A, AU, U et N, à l'exception des zones inondables indicées au zonage. Dans ces dernières, elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières selon la nature de l'inondabilité. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des articles 5 à 11 des zones précitées.

### **12 – Secteurs soumis au risque inondation**

La commune est soumise au risque inondation. Le PPRi Durance a été approuvé le 5 novembre 2014, et s'applique au territoire communal – voir annexe 7.3 du PLU.

Les secteurs concernés par le risque inondation sont identifiés par l'indice « i » au sein des documents graphiques du PLU :

- indice « i1 » aléa fort – zone R2 du PPRi
- indice « i2 » aléa modéré – zone R1 du PPRi
- indice « i3 » aléa exceptionnel – zone Be du PPRi

## ***TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

« La zone **Ua** correspond au centre-village de Charleval, constitué du village originel et des espaces centraux de la commune. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, une densité importante, un ordre continu et une typologie traditionnelle des constructions. »  
(extrait du rapport de présentation)

La zone Ua est en partie concernée par l'**inventaire du patrimoine bâti et paysager** – se référer au paragraphe 6 des dispositions générales du règlement (Titre I)

La zone Ua est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'**annexe 7.2 du PLU**.

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

#### **ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

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

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, à condition :
  - qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
  - qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles ne génèrent aucune accentuation des risques ou de nuisances existants pour les populations avoisinantes
- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être limités aux strictes besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

#### **Permis de démolir**

- la démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

### **ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

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

#### **2 – Assainissement – Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

#### **3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

#### **4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

#### **ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)

Si par application de l'article Ua 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les annexes aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative latérale ou de fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m.

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

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **1 – Hauteur relative :**

La hauteur à l'égout de toiture (ou à l'acrotère), comme au faîtage, doit être établie au regard de celle des constructions voisines, sans dépasser celle de la construction la plus élevée.

### **2 – Hauteur absolue**

Dans le respect des dispositions du paragraphe précédent, la hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout de toiture et 11 m au faîtage.

## **ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur**

### **1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Adaptation au terrain

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

#### Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **2 – Dispositions particulières**

#### **2.1 – Aménagement de constructions existantes**

##### Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe 1 du présent règlement "Patrimoine d'intérêt local – identification et localisation".

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme du doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

### Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants :

- les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents et notamment les pignons est des maisons de village ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises)

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

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

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

Les paraboles et les blocs extérieurs de climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Les baies larges ne peuvent être admises qu'en fond de loggia.

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les menuiseries doivent être de teinte discrète selon le nuancier disponible en mairie. Elles seront de préférence en bois. Les menuiseries PVC et aluminium sont également autorisés sous réserve de présenter un aspect compatible avec le style traditionnel du cœur de village.

Les portes d'anciennes remises peuvent être transformées en baies vitrées sous réserve d'une conservation des dimensions initiales de l'ouverture.

Les volets roulants sont interdits.

## 2.2 - Constructions nouvelles

### Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

### Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

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

### Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...)

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

### Matériaux et couleurs

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

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### Toitures

Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- que leur surface n'excède pas le tiers de la superficie de la toiture,
- du maintien de l'intégralité de la façade sur rue initiale.
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m par rapport à l'égout de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas et auvents ne peuvent être constitués de matériaux plastiques translucides et doivent être constituées soit de tuiles de forme arrondie, soit d'une treille.

Les paraboles doivent être installées au plus près de la ligne de faîtage des constructions.

### **2.3 - Devantures**

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

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

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée).

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

### **2.4 - Clôtures**

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

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

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres... doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

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

En limite séparatives peuvent être constituées :

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

### **ARTICLE Ua 12 – Stationnement**

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

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- Constructions destinées aux commerces : 4 places de stationnement à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, puis 2 places de stationnement supplémentaire par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.

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

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations**

#### **Espaces libres**

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il en est outre demandé, au minimum, la présence d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade.

### ***SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols***

#### ***ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol***

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« La zone **Ub** correspond aux espaces urbains bordant les principales voies de desserte du centre-village : la D561c et la D22. Elle est caractérisée par une vocation mixte (habitat, commerces, équipements...), ainsi que par une morphologie urbaine et une densité intermédiaires entre centre-village dense et les extensions de type pavillonnaire. La zone Ub compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Uba** : secteurs au Nord et en contrebas de la D561c, dans lesquels des règles de hauteur des constructions différenciées sont édictées.
- sous-secteur **Ubb** : espaces en bordure de la D22 « Avenue des Bois », dans lequel des règles d'implantation des constructions et de clôtures différenciées sont édictées. »

(extrait du rapport de présentation)

La zone Ub est en partie concernée par l'inventaire du patrimoine bâti et paysager – se référer au paragraphe 6 des dispositions générales du règlement (Titre I)

La zone Ub est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'annexe 7.2 du PLU.

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

#### ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

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

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
  - qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
  - qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes

Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes.

- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être limités aux strictes besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

En bordure de la D561c et du Boulevard de la Durance, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucun accès direct sur la D561c et la D22 ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

Les nouvelles constructions à destination de commerce doivent bénéficier d'un accès direct sur une voie publique (hors voies privées et servitudes sur fonds privés).

#### **2 - Voirie**

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

### **ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

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

#### **2 – Assainissement – Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

#### Sont prescrits ou recommandés pour la zone Ub

La récupération des eaux de toiture sans rejet dans le réseau collectif pluvial superficiel ou enterré avec une rétention telle que :

- le volume du dispositif de rétention est égal à 25 l/m<sup>2</sup> de toiture nouvellement établie
- pour une toiture de 100 m<sup>2</sup>, le dispositif aura une contenance de 2 500 l.

Pour les eaux de ruissellement autre que les eaux de toiture, le dispositif sera dimensionné comme suit :

- volume égal à 5 l/m<sup>2</sup> de l'unité foncière du projet
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 80 mm pour des unités foncières inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 100 mm pour des unités foncières inférieures à 2 500 m<sup>2</sup>
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 180 mm pour des unités foncières inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 250 mm pour des unités foncières inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>
- au-delà, le Code de l'Environnement s'applique (article L214-1 à L214-6).

### 4 – Réseaux divers

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

#### **ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

*Voie Départementale 561c :*

- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D561c.

*Autres voies et emprises publiques*

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Dans le sous-secteur Ubb :

Les constructions et les extensions de constructions existantes doivent s'implanter :

*Voie Départementale 22 :*

- en respectant un recul de 5 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D22.

*Autres voies et emprises publiques*

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m.

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

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions, ainsi que leurs annexes (hors piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

Les piscines ne sont pas concernées par les reculs définis ci-dessus.

**ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Uba :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur**

**1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Adaptation au terrain

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

#### Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### Orientation des constructions et annexes

Les différentes constructions et annexes réalisées sur une même unité foncière doivent avoir des lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les constructions et annexes édifiées le long des limites séparatives ne sont pas concernées par cette disposition.

### **2.1 – Aménagement de constructions existantes**

#### Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe 1 du présent règlement "Patrimoine d'intérêt local – identification et localisation".

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme du doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

#### Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents et notamment les pignons est des maisons de village ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises)

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

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

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

Les paraboles et les blocs extérieurs de climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

### Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les menuiseries doivent être de teinte discrète selon le nuancier disponible en mairie.

Les portes d'anciennes remises peuvent être transformées en baies vitrées sous réserve d'une conservation des dimensions initiales de l'ouverture.

## **2.2 - Constructions nouvelles**

### Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

### Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

Dans le cas d'un immeuble édifié en contiguïté d'un mur-pignon existant, il y a lieu de rechercher des dispositifs visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

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

### Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...)

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

### Matériaux et couleurs

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

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### Toitures

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public à condition qu'ils respectent la pente de la toiture et qu'ils soient intégrés à celle-ci

Les paraboles doivent être installées au plus près de la ligne de faîtage des constructions.

## **2.3 - Clôtures**

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

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

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au tiers de celle de l'alignement correspondant, sauf en bordure de la D561c.

### Dans le sous-secteur Ubb :

Le long de l'avenue des Bois, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,6 m maximum et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

En limite séparatives peuvent être constituées :

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

## **2.4 - Abords et aménagements divers**

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE Ub 12 – Stationnement**

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

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte.

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

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations**

#### **1 - Espaces libres**

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées.

#### **2 – Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **3 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

## ***SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols***

### ***ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol***

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé :

- à 2 pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à 0,5 pour les constructions destinées au commerce
- à 0,4 pour les autres constructions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

« La zone **Uc** correspond aux extensions de type pavillonnaire du village de Charleval. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat. »

(extrait du rapport de présentation)

La zone Uc est en partie concernée par l'**inventaire du patrimoine bâti et paysager** – se référer au paragraphe 6 des dispositions générales du règlement (Titre I)

La zone Uc est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'**annexe 7.2 du PLU**.

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

#### ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

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

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
  - qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
  - qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes

Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes.

- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être limités aux strictes besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

*Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

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

Aucun accès direct sur la D561 (déviation) ne peut être créé.

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

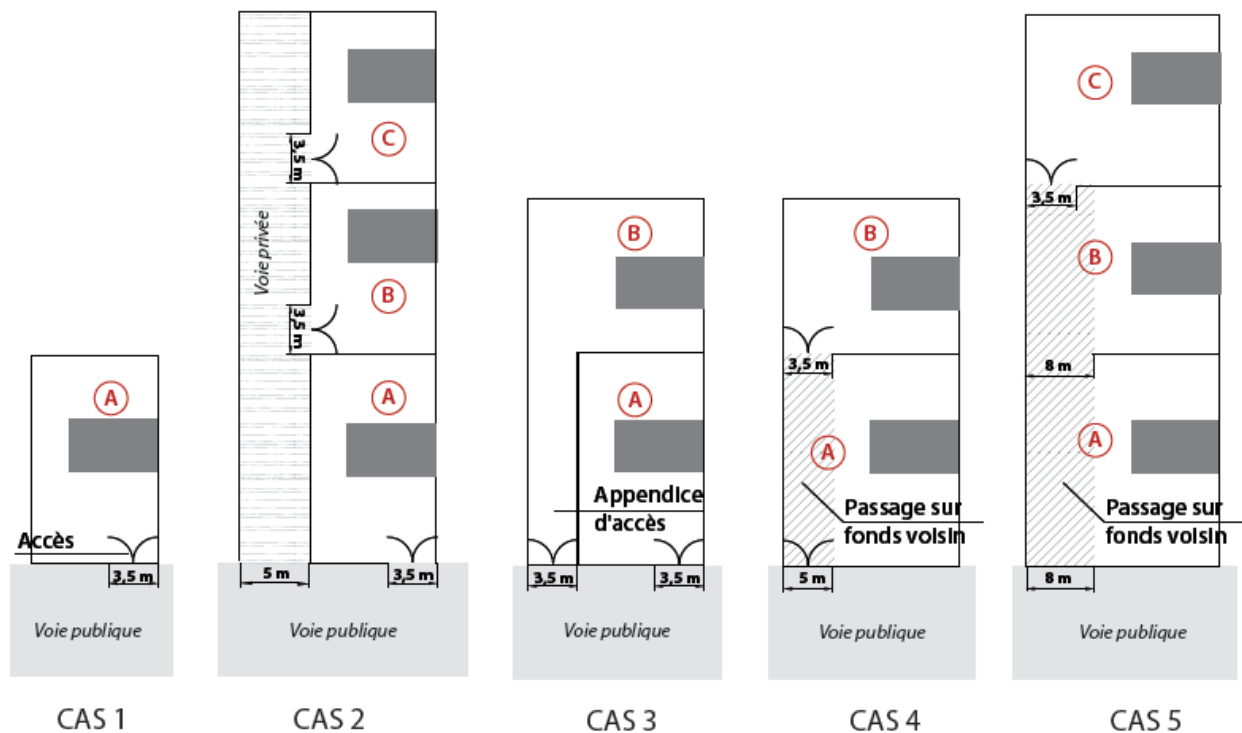
On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).

Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).

Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).

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



## 2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

### ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### 2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

#### Sont prescrits ou recommandés pour la zone Uc

La récupération des eaux de toiture sans rejet dans le réseau collectif pluvial superficiel ou enterré avec une rétention telle que :

- le volume du dispositif de rétention est égal à 25 l/m<sup>2</sup> de toiture nouvellement établie
- pour une toiture de 100 m<sup>2</sup>, le dispositif aura une contenance de 2 500 l.

Pour les eaux de ruissellement autre que les eaux de toiture, le dispositif sera dimensionné comme suit :

- volume égal à 5 l/m<sup>2</sup> de l'unité foncière du projet
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 80 mm pour des unités foncières inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 100 mm pour des unités foncières inférieures à 2 500 m<sup>2</sup>
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 180 mm pour des unités foncières inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>
- rejet limité à une conduite en diamètre DN 250 mm pour des unités foncières inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>
- au-delà, le Code de l'Environnement s'applique (article L214-1 à L214-6).

### 4 – Réseaux divers

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

#### **ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m.

Toutefois les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve :

- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout (ou à l'acrotère) et 4 m hors tout au faîtage
- que leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 8 m.
- qu'en cas de réalisation d'une couverture en pente, celle-ci soit constituée d'un seul pan, orientant les eaux pluviales vers l'unité foncière sur laquelle ladite annexe est réalisée.

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

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions, ainsi que leurs annexes (hors piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

Les piscines ne sont pas concernées par les reculs définis ci-dessus.

**ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% au total. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur**

**1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

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

Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Orientation des constructions et annexes

Les différentes constructions et annexes réalisées sur une même unité foncière doivent avoir des lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les constructions et annexes édifiées le long des limites séparatives ne sont pas concernées par cette disposition.

**2.1 – Aménagement de constructions existantes**

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe 1 du présent règlement "Patrimoine d'intérêt local – identification et localisation".

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

### Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille, prévus pour être apparents et notamment les pignons et des maisons de village ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises)

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

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

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

Les paraboles et les blocs extérieurs de climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

### Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les menuiseries doivent être de teinte discrète selon le nuancier disponible en mairie.

Les portes d'anciennes remises peuvent être transformées en baies vitrées sous réserve d'une conservation des dimensions initiales de l'ouverture.

## **2.2 - Constructions nouvelles**

### Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...),

et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

### Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

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

### Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...)

### Matériaux et couleurs

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

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### Toitures

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve à condition qu'ils respectent la pente de la toiture et qu'ils soient intégrés à celle-ci

Les paraboles doivent être installées au plus près de la ligne de faitage des constructions.

## **2.3 - Clôtures**

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

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

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au tiers de celle de l'alignement correspondant.

En limite séparatives peuvent être constituées :

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

#### **2.4 - Abords et aménagements divers**

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

#### **ARTICLE Uc 12 –Stationnement**

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

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte.

Dans le cas d'opérations d'ensemble : prévoir 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements créés.

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

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations**

#### **1 - Espaces libres**

En zone Uc, 60 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre.

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées.

#### **2 – Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces verts plantés doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière.

#### **3 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

« La zone **1AU** correspond à plusieurs secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Sud-Ouest et à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ces secteurs. La zone 1AU compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **1AUa** : secteurs à l'Est de la zone urbanisée de Charleval, à vocation mixte (habitat et activités / équipements compatibles avec l'habitat),
- sous-secteur **1AUb** : secteurs à l'Est de la zone urbanisée de Charleval, à vocation principale d'habitat,
- sous-secteurs **1AUc** : secteurs au Sud-Ouest de la zone urbanisée de Charleval, à vocation principale d'habitat. »

(extrait du rapport de présentation)

La zone 1AU est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'**annexe 7.2 du PLU**.

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

#### **ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

De plus, dans les sous-secteurs 1AUb et 1AUc sont interdites :

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

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

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur,
- du respect des dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
  - qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
  - qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes
- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être limités aux strictes besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

De plus dans le sous-secteur 1AUa, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux

De plus dans les sous-secteurs 1AUc :

En cas de réalisation d'un programme de logements, 50% minimum de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux

L'urbanisation du sous-secteur 1AUc1 sera préalable à celui du sous-secteur 1AUc2.

#### *Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

En bordure de la D561c et du futur prolongement du Boulevard de la Durance, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucun accès direct sur la D561 (déviation) ne peut être créé.

## 2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse sont interdites.

## ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

De plus, dans le sous-secteur 1AUa est prescrit :

La récupération des eaux de ruissellement sans rejet dans des ouvrages de rétention telle que :

- le volume du dispositif de rétention est égal à 80 l/m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le débit de fuite est limité à 15 l/s/ha d'emprise au sol (minimum de 5 l/s)

Dans le sous-secteur 1AUc est prescrit :

La récupération des eaux de ruissellement sans rejet dans des ouvrages de rétention telle que :

- le volume du dispositif de rétention est égal à 60 l/m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le débit de fuite est limité à 20 l/s/ha d'emprise au sol (minimum de 5 l/s)

### 4 – Réseaux divers

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

## ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

L'opération d'ensemble doit concerner l'intégralité de la zone ou du sous-secteur.

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

Les constructions doivent s'implanter :

*Voies Départementales :*

- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la D561.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D561c.

*Autres voies et emprises publiques*

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans les sous-secteurs 1AUa et 1AUc
- soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans le sous-secteur 1AUb

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- aux aménagements et constructions techniques liées aux opérations d'ensemble autorisées dans la zone (local poubelle, boîtes aux lettres...)

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m.

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

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

En sous-secteurs 1AUb et 1AUc :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En sous secteur 1AUa :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

## **ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur**

### **1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Adaptation au terrain

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

#### Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### Orientation des constructions et annexes

Les différentes constructions et annexes réalisées sur une même unité foncière doivent avoir des lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires entre eux, à l'exception des constructions et annexes situées dans le sous-secteur 1Aub.

Les constructions et annexes édifiées le long des limites séparatives ne sont pas concernées par cette disposition.

### **2.1 - Constructions nouvelles**

#### Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

#### Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

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

#### Façades principales (donnant sur les voies ou espaces publics)

Le plan – ou les plans – de façade donnant sur les voies ou espaces publics façonnent la ville ; ils revêtent donc une importance fondamentale.

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition, ...)

### Matériaux et couleurs

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

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### Couverture

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### Toitures

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve à condition qu'ils respectent la pente de la toiture et qu'ils soient intégrés à celle-ci

Les paraboles doivent être installées au plus près de la ligne de faîtage des constructions.

## **2.2 - Clôtures**

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

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

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au tiers de celle de l'alignement correspondant.

### De plus, dans le sous-secteurs 1AUb :

- Les clôtures en limite Sud du sous-secteur 1AUb bordant la D561 (déviation) doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

En limite séparatives peuvent être constituées :

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

De plus, dans le sous-secteur 1AUc :

- Les clôtures en limite du sous-secteur 1AUc avec une zone Agricole(A) ou Naturelle(N) doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

### **2.3 - Abords et aménagements divers**

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE 1AU 12 –Stationnement**

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte.

De plus, en sous secteur 1AUa :

- Constructions destinées aux commerces : 4 places de stationnement à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, puis 2 places de stationnement supplémentaire par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.

De plus, en sous-secteurs 1AUb et 1AUc :

- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

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

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

#### **1 - Espaces libres**

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées.

#### **2 – Plantations**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

De plus, dans les sous-secteurs 1AUb et 1AUc

Les espaces verts plantés doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière.

#### **3 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé :

- à 2 pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à 0,6 pour les autres constructions dans le sous-secteur 1AUa
- à 0,3 pour les autres constructions dans les sous-secteurs 1AUb et 1AUc

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

« La zone **1AUx** correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

(extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUx est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'**annexe 7.2 du PLU**.

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

#### **ARTICLE 1AUx 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article 1AUx 2
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUx 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

#### **ARTICLE 1AUx 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les logements de fonction, sous réserve :
  - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
  - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent,
  - qu'ils n'excèdent pas 150m<sup>2</sup> de Surface de plancher et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface de plancher créée.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
  - qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
  - qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes

*Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUx 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

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

Aucun accès direct sur la D561 (déviation) ne peut être créé.

#### **2 - Voirie**

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

Les voies se terminant en impasse sont interdites.

### **ARTICLE 1AUx 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

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

#### **2 – Assainissement – Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

### 3 – Assainissement – Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### 4 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Est prescrit la récupération des eaux de ruissellement sans rejet dans des ouvrages de rétention telle que :

- le volume du dispositif de rétention est égal à 80 l/m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le débit de fuite est limité à 15 l/s/ha d'emprise au sol (minimum de 5 l/s)

### 5 – Réseaux divers

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

### **ARTICLE 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains**

L'opération d'ensemble doit concerner l'intégralité de la zone.

### **ARTICLE 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter :

*Voies Départementales :*

- en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la D561.

*Autres voies et emprises publiques*

- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

### **ARTICLE 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 m.

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

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

**ARTICLE 1AUx 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devront pas excéder 70% de la superficie du terrain (Cf. définition de l'emprise au sol – dispositions générales du règlement).

**ARTICLE 1AUx 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**ARTICLE 1AUx 11 – Aspect extérieur**

**1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

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

Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Orientation des constructions et annexes

Les différentes constructions et annexes réalisées sur une même unité foncière doivent avoir des lignes de faitage parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les constructions et annexes édifiées le long des limites séparatives ne sont pas concernées par cette disposition.

**2.1 - Constructions nouvelles**

Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

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

### Matériaux et couleurs

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

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### Couverture

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### Toitures

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve à condition qu'ils respectent la pente de la toiture et qu'ils soient intégrés à celle-ci

## **2.2 - Clôtures**

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

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

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublée d'une haie vive. Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au tiers de celle de l'alignement correspondant.

De plus, les clôtures en limite Sud de la zone 1AUx, bordant la D561 (déviation), doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

En limite séparatives peuvent être constituées :

- soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.

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

De plus, dans le sous-secteur 1AUc :

- Les clôtures en limite du sous-secteur 1AUc avec une zone Agricole(A) ou Naturelle(N) doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

### **2.3 - Abords et aménagements divers**

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE 1AUx 12 –Stationnement**

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

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

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

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUx 13 – Espaces libres et plantations**

#### **1 - Espaces libres**

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées.

#### **2 – Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie vive à feuillage persistant.

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages (aires de stockage à l'air libre...) doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

### **3 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

## ***SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols***

### ***ARTICLE 1AUx 14 – Coefficient d'occupation du sol***

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx2**

La zone **1AUx2** correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

La zone 1AUx2 est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à **l'annexe 7.2 du PLU**.

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

#### **ARTICLE 1AUx2 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article 2
- les constructions destinées à l'industrie autres que celles mentionnées à l'article 2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- la pratique du camping ou du caravaning
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

#### **ARTICLE 1AUx2 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à des conditions particulières :

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

- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'industrie, sous réserve, qu'elle ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines
- les logements de fonction, sous réserve :
  - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
  - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent,
  - qu'ils n'excèdent pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface de plancher créée.

### **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AUx2 3 – Accès et voirie**

##### **1 - Accès**

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

voisins.

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

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

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

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

Aucun accès direct sur la D561 (déviation) ne peut être créé.

## **2 - Voirie**

Le projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse sont interdites.

## **ARTICLE 1AUx2 4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

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

### **2 – Assainissement – Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

### **3 – Assainissement – Eaux résiduelles industrielles**

Les installations industrielles ne peuvent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4 – Assainissement - Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Est prescrit la récupération des eaux de ruissellement sans rejet dans des ouvrages de rétention telle que :

- le volume du dispositif de rétention est égal à 80 l/m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le débit de fuite est limité à 15 l/s/ha d'emprise au sol (minimum de 5 l/s)

### **5 – Réseaux divers**

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

### **ARTICLE 1AUx2 5 – Caractéristiques des terrains**

Chaque opération d'ensemble doit prendre en compte l'intégralité de la zone.

### **ARTICLE 1AUx2 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter :

*Voies Départementales :*

- en respectant un recul minimal de **35 m** par rapport à l'axe de la D561.

*Autres voies et emprises publiques*

- en respectant un recul minimal de **10 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

### **ARTICLE 1AUx2 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de **10 m**.

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

### **ARTICLE 1AUx2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

### **ARTICLE 1AUx2 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50% de la superficie du terrain** (Cf. définition de l'emprise au sol – dispositions générales du règlement).

### **ARTICLE 1AUx2 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toute construction ne peut excéder **15 m** à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### **ARTICLE 1AUx2 11 – Aspect extérieur**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **1 – Dispositions générales**

### Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti et de l'environnement, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

### Adaptation au terrain

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

### Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

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

### Matériaux et couleurs

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### Couverture

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

### Toitures

Les pentes de toiture ne pourront excéder 35%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

## **2 - Clôtures**

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

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

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives, les clôtures doivent être constituées

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 0.4 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, surmonté d'un grillage ou d'éléments ajourés discrets (grilles, claustras, ...) et doublé d'une haie vive.

De plus, les clôtures en limite Sud de la zone 1AUx2, bordant la D561 (déviation), doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

## **3 - Abords et aménagements divers**

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE 21AUx2 12 – Stationnement**

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

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'industrie ou entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

### **ARTICLE 1AUx2 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### **1 - Espaces libres**

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées.

#### **2 – Plantations**

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive à feuillage persistant.

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages (aires de stockage à l'air libre...) doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

#### **3 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE 1AUx2 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

# ***TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)***

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A compte le sous-secteur **Ap**, correspondant au cône de vue sur le village de Charleval depuis la plaine agricole au Nord et présentant de forts enjeux paysagers. »

(extrait du rapport de présentation)

La zone A est en partie concernée par le risque **Inondation**.

La zone A comprend également :

- un sous secteur Ah dans lequel sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- un sous secteur Ah2 dans lequel sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU – aléa inondation modéré
- un sous secteur Ah3 dans lequel sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU - aléa exceptionnel

La zone A est en partie concernée par l'**inventaire du patrimoine bâti et paysager** – se référer au paragraphe 6 des dispositions générales du règlement (Titre I)

La zone A est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'**annexe 7.2 du PLU**.

La zone A est concernée par le **PPR Inondation Durance** – se référer à l'**annexe 7.3 du PLU**.

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

#### ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le sous-secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

#### *Risque Inondation*

Dans les zones soumises à un aléa inondation – indicées « i1 », « i2 » et « i3 » au plan de zonage :

Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2, et notamment :

- les équipements utiles à la gestion de crise, les campings et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les sous-sols,
- les établissements sensibles ainsi que les établissements recevant du public de grande capacité,
- les remblais et exhaussements de sol.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ap et les zones soumises à un aléa inondation :

Sont autorisées, sous conditions liées à la réalité et aux besoins de l'exploitation agricole, les occupations de sol suivantes :

- les constructions et installations agricoles à caractère fonctionnel (hangar, serres, tunnels, bergeries,

locaux de stockage, de transformation, de conditionnement de la production...), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole et qu'elles s'implantent à une distance maximale de 50 m par rapport aux autres constructions à usage agricole de l'exploitation (sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité)

- une construction à usage d'habitation par siège d'exploitation, ainsi que les annexes et piscine qui lui sont liées, à condition :
    - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
    - qu'elle ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - qu'elle soit implantée à une distance maximale de 50 m par rapport aux autres constructions à usage agricole de l'exploitation (sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité)
  - l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), en une seule fois et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension.
  - la création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberge, vente directe camping à la ferme...), sous réserve :
    - que l'activité d'accueil soit liée et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
    - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci,
    - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
  - les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
  - les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
  - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
    - qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
    - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
    - qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes
- Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Ap :

Sont soumises à des conditions particulières :

- l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU et liées à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), sous réserve que cette extension n'aie pas pour résultat d'augmenter la hauteur des constructions existantes.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), en une seule fois, dans la limite de 20% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve

que cette extension n'ait pas pour résultat d'augmenter la hauteur des constructions existantes.

- la création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberge, vente directe, camping à la ferme...), sous réserve :
  - que l'activité d'accueil soit liée et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
  - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci (dans la limite fixée précédemment concernant l'extension mesurée des constructions à usage agricole existantes),
  - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante. Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Ah2 (pastilles à créer en zone Ai2 – aléa modéré) sont uniquement autorisés sous conditions :

- l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.
- les piscines affleurantes sous réserve qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Ah (pastilles à créer en zone A – non soumise au risque d'inondation) et dans le sous-secteur Ah3 (pastilles à créer en zone Ai3 – aléa exceptionnel) sont uniquement autorisés sous conditions :

- l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.
- les piscines affleurantes sous réserve qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées dans la zone.

### *Risque Inondation*

Dans les zones soumises à un aléa inondation fort – indicées « i1 » au plan de zonage :

Seules sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- l'extension des constructions à caractère fonctionnel existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le niveau de plancher soit calé à la cote de référence +0,20m, sous réserve que cette extension vise à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation,
- l'adaptation et la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles se réalisent dans les volumes existants, sans changement de destination, ni création de nouveau logement ou de Surface de plancher et intégrant des opérations de réduction de la vulnérabilité,

- la surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que celle-ci vise à réduire leur vulnérabilité : création d'une zone refuge à l'étage, dans la limite de 20m<sup>2</sup> par habitation et sans création de nouveau logement,
- les infrastructures publiques (de type voirie, réseaux, station d'épuration, station de traitement des eaux) sous réserve d'avoir démontré qu'une alternative d'implantation hors zone inondable ne soit techniquement et économiquement pas envisageable, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, de prendre des dispositions techniques nécessaires à minorer la vulnérabilité des équipements, et que les installations ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ; le projet devra également garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : s'il s'agit d'une station d'épuration, elle ne devra pas être ruinée, ni submergée, et elle sera conçue pour reprendre rapidement son fonctionnement normal après interruption pendant la durée de la crue.

A l'arrière des ouvrages de protection et des remblais structurants, une bande de sécurité pouvant atteindre 200m de large (en fonction de la charge hydraulique qui s'exerce sur l'ouvrage en cas de crue) doit être neutralisée afin de prendre en compte le risque de défaillance.

Dans les zones soumises à un aléa inondation modéré – indicées « i2 » au plan de zonage :

Seules sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, hors habitation, à condition que le plancher bas soit situé à 1,20m du terrain naturel par rapport au point le plus haut sur l'emprise de la construction,
- l'adaptation et la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles se réalisent dans les volumes existants, sans changement de destination, ni création de nouveau logement ou de Surface de plancher mais cependant avec une réduction de la vulnérabilité,
- la surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que celle-ci vise à réduire leur vulnérabilité : création d'une zone refuge à l'étage, dans la limite de 20m<sup>2</sup> par habitation et sans création de nouveau logement,
- les infrastructures publiques (de type voirie, réseaux, station d'épuration, station de traitement des eaux) sous réserve d'avoir démontré qu'une alternative d'implantation hors zone inondable ne soit techniquement et économiquement pas envisageable, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, de prendre des dispositions techniques nécessaires à minorer la vulnérabilité des équipements, et que les installations ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ; le projet devra également garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : s'il s'agit d'une station d'épuration, elle ne devra pas être ruinée, ni submergée, et elle sera conçue pour reprendre rapidement son fonctionnement normal après interruption pendant la durée de la crue.

Dans les zones soumises à un aléa inondation résiduel issu de la limite de la crue exceptionnelle définie par hydrogéomorphologie – indicées « i3 » au plan de zonage :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole à condition que le plancher bas soit situé à 0,70m du terrain naturel au point le plus haut de l'emprise de la construction.

*Bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme :*

Les bâtiments en zone agricole pouvant prétendre au changement de destination sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'urbanisme. A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site. Les changements de destination autorisés sont précisés pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments identifié en annexe 4 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE A 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

Aucun accès direct sur la D561c et la D561 (déviation) ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

#### **2 - Voirie**

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

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 8 des dispositions générales.

#### **2 – Assainissement – Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

### **3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

### **4 – Irrigation**

Les parcelles desservies par l'ASA des arrosants de Craponne supportent des droits et obligations statutaires. En cas de division foncière de ces parcelles, la division ne peut se faire que dans le respect des ouvrages syndicaux. La desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

### **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

A cas de mise en place d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC), pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie suffisante pour garantir la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 10 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sans pour autant être réalisées à moins de 5 m de l'alignement existant,
- de 35 m de l'axe du Canal de Marseille
- de 4 m des canaux et canalisations d'irrigation

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

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m, par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle,
- de 4 m des canaux et canalisations d'irrigation

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

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions (hors annexes et piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 8 mètres les unes des autres.

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës aux constructions auxquelles elles se rapportent, les annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à celles-ci.

Les piscines ne sont pas concernées par les reculs définis ci-dessus.

## **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

### Dans le sous-secteur Ah2 :

- l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.

### Dans le sous-secteur Ah et dans le sous-secteur Ah3 sont uniquement autorisés sous conditions :

- l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 30% de la surface de plancher existante et à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.

## **ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur de toute autre construction ne peut excéder 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Ne sont pas compris les ouvrages techniques indispensables à certaines constructions agricoles.

### Dans les sous-secteurs Ah, Ah2 et Ah3 :

La hauteur des extensions destinées à l'habitat autorisées dans les sous secteurs ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère

### Dans le sous-secteur Ap :

Les extensions de constructions existantes autorisées dans le sous-secteur ne doivent pas engendrer d'augmentation de la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

### **1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Adaptation au terrain

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

### Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

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

## 2 – Dispositions particulières

### Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

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

### Façades pour les constructions à usage d'habitation

Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

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

### Toitures pour les constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils respectent la pente de la toiture et qu'ils soient intégrés à celle-ci.

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans les zones soumises à un aléa inondation – indicées « i1 » et « i2 » au plan de zonage :

Les clôtures doivent être constituées d'un moins 3 fils superposés espacés d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

Dans les zones soumises à un aléa inondation – indicées « i3 » au plan de zonage :

Les clôtures doivent être constituées d'un simple grillage avec ou sans mur bahut (hauteur max 20cm par rapport au terrain naturel). Elles doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

### Abords et aménagements divers

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### ARTICLE A 12 –Stationnement

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

### ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

#### 1 - Plantations

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

Les haies existantes doivent être maintenues, sauf nécessité technique ou fonctionnelle liée à une exploitation agricole ou nécessité liée aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

### ***SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols***

#### **ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

# ***TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)***

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« La zone **N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Nc** : secteur dans lesquels est autorisée l'exploitation de carrière, au Sud-Ouest de la zone urbanisée de Charleval, ainsi qu'en bordure de la Durance
- sous-secteur **Ner** : secteur dédié à la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque, au Sud-Ouest de la zone urbanisée de Charleval
- sous-secteur **Nle** : secteur dédié aux équipements collectifs à vocation de sports et loisirs, au Sud du canal EDF
- sous-secteur **Nlc** : secteur dédié au camping au Sud du canal EDF
- sous-secteur **NI1** : secteur dédié aux aménagements légers à vocation de sports et loisirs, au Sud du canal EDF
- sous-secteur **NI2** : secteur dédié aux aménagements légers à vocation de sports et loisirs, au Sud du canal EDF. »

(extrait du rapport de présentation)

La zone N est en partie concernée par le risque **Inondation**.

La zone N est en partie concernée par l'**inventaire du patrimoine bâti et paysager** – se référer au paragraphe 6 des dispositions générales du règlement (Titre I)

La zone N est concernée par le **PPR Séisme** – se référer à l'**annexe 7.2 du PLU**.

La zone N est concernée par le **PPR Inondation Durance** – se référer à l'**annexe 7.3 du PLU**.

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

#### ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Nc, Ner, Nlc, Nle, NI1 et NI2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

#### Risque Inondation

Dans les zones soumises à un aléa inondation – indicées « i1 » au plan de zonage :

Toute construction ou installation nouvelle est interdite, et notamment :

- les équipements utiles à la gestion de crise, les campings et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les sous-sols,
- les établissements sensibles ainsi que les établissements recevant du public de grande capacité,
- les remblais et exhaussements de sol.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Nc, Ner, Nlc, Nle, NI1, NI2 et les zones soumises à un aléa inondation, sont autorisées sous conditions :

- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, ainsi que l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sans création de nouveau logement et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension(s).
- les annexes à l'habitation (garage, piscine, abri, pool house...) sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Nc sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les nuisances et dégradations découlant des conditions d'exploitation soient compatibles avec les caractéristiques de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Ner sont autorisées sous conditions :

- l'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement d'un parc photovoltaïque (sous station électrique, postes de transformation, poste de livraison, réseaux...)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Nlc sont autorisées sous conditions :

- l'extension, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping existant dans la zone,
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Nle sont autorisées sous conditions :

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

Dans le sous-secteur NI1 sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les aménagements légers à vocation de sport/loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur NI2 sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les aménagements légers à vocation de sport/loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

L'aménagement du sous-secteur NI2 ne pourra être réalisé qu'après l'aménagement du sous-secteur NI1.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE N 3 – Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Aucun accès direct sur la D561 (déviation) ne peut être créé.

#### **2 - Voirie**

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

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Dans les sous-secteurs NIc, NIe, NI1 et NI2 :

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

Dans les sous-secteurs N, Nc et Ner :

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 8 des dispositions générales.

## **2 – Assainissement – Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

## **3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

## **4 – Réseaux divers**

Dans le sous-secteur Ner, les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être enterrés.

## **5 – Défense incendie**

Dans les sous-secteurs Nlc, Nle, NI1 et NI2, il est nécessaire de prévoir une piste de ceinture autour des équipements de sport et de sport et de loisirs pour faciliter la circulation des véhicules de secours ainsi que des voies d'accès permettant le croisement et le retournement d'un engin de secours.

Dans les sous-secteurs Nlc, Nle, NI1 et NI2, deux accès aux équipements de sport et de loisirs d'une largeur de 6m, dont un réservé aux services de secours, seront aménagés.

## **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

A cas de mise en place d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC), pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie suffisante pour garantir la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 20 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

- de 35 m de l'axe du Canal de Marseille.

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

Dans le sous-secteur Ner :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 15 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives,

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

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le sous-secteur Ner :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives,

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

Les constructions (hors annexes et piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 8 mètres les unes des autres.

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës aux constructions auxquelles elles se rapportent, les annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à celles-ci.

Les piscines ne sont pas concernées par les reculs définis ci-dessus.

#### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

#### **ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Ner :

La hauteur maximale des annexes techniques est fixée à 3 mètres.

#### **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur**

##### **1 - Dispositions générales**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Adaptation au terrain

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

#### Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

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

## **2 – Dispositions particulières**

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone doivent, par leur couleur, leur texture et leur calepinage être compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

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

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

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

### **Façades**

Les teintes de couleur en façade devront respecter le nuancier consultable en mairie.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

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

### **Ouvertures**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les caissons et mécanismes ne soient pas installés en saillie sur les façades.

### **Toitures**

Les couvertures seront en tuiles de forme arrondie (référencement des tuiles autorisées disponible en mairie).

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils respectent la pente de la toiture et qu'ils soient intégrés à celle-ci.

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans les zones soumises à un aléa inondation – indicées « i1 », « i2 » et « i3 » au plan de zonage :

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm avec poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

### **Abords et aménagements divers**

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE N 12 – Stationnement**

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

### **ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### **1 - Plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

#### **2 - Espaces Boisés Classés (EBC)**

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

#### **3 – Débroussaillage**

Les terrains identifiés sur la carte en **annexe 3 du présent règlement** sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

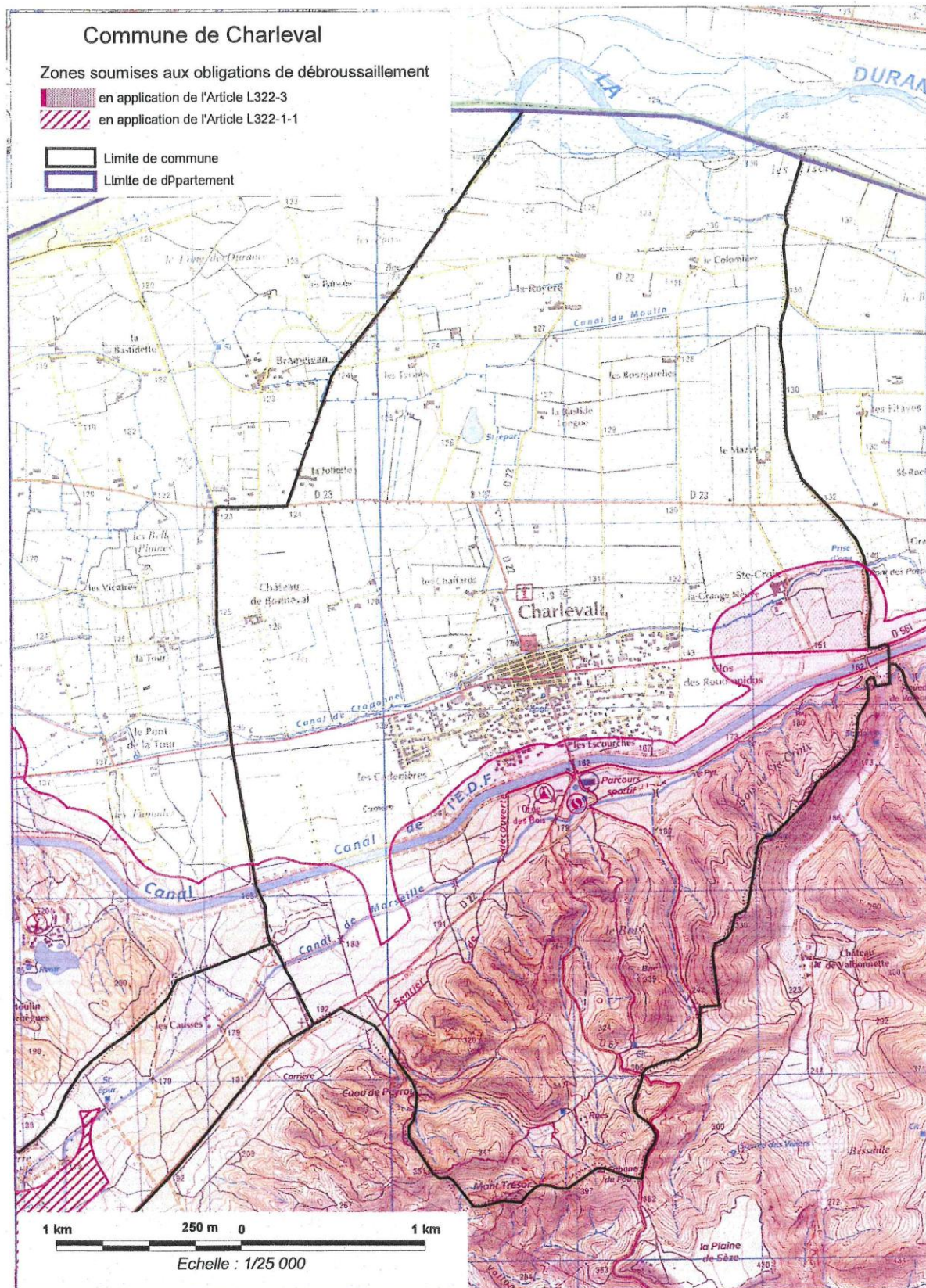
**ANNEXE 1 – INVENTAIRE DES ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL  
L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME**



**ANNEXE 2 – REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS/ENSEMBLE A  
PRESERVER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU  
CODE DE L'URBANISME**

| <b>N°</b> | <b>Eléments / Ensembles</b>       | <b>Règlement au titre du L.123-1-5-III-2° du CU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Canal de Marseille</b>         | Est autorisée la mise en valeur du parcours le long du canal par des plantations, traitement de sol qualitatif, mobilier urbain et éclairage – Un tel projet ne pourra être réalisé que sous réserve de l'avis d'un hydrogéologue agréé concernant la compatibilité de ces aménagements avec la protection du canal.                                                                        |
| <b>4</b>  | <b>Le château de Charleval</b>    | Les murs de clôture, les bassins, la localisation du portail doivent être maintenus. La symétrie dans les plantations doit être maintenue. La composition de la façade de style renaissance ainsi que les tours aux angles doivent être maintenues à l'identique.                                                                                                                           |
| <b>5</b>  | <b>Le château de Bonneval</b>     | L'allée plantée et le mail du château doivent être préservés. L'accès au château doit être maintenu. La coupe de platanes est autorisée sur motif sanitaire ou sécuritaire uniquement. Les volumes bâtis et la morphologie de la cour intérieure ne doivent pas être modifiés.                                                                                                              |
| <b>6</b>  | <b>Le château de Sainte Croix</b> | Les volumes des trois bâtiments formant la cour intérieure ne doivent pas être modifiés. L'escalier à double volée et son percement formant un passage voûté doivent être maintenus en l'état.                                                                                                                                                                                              |
| <b>9</b>  | <b>Le canal de Craponne</b>       | La structure du canal (gavette, canal à ciel ouvert) doit être maintenue. La composition générale de la ripisylve et des alignements d'arbres doit être maintenue ou développée. Les perceptions paysagères nord/sud ne doivent pas être obstruées.                                                                                                                                         |
| <b>12</b> | <b>La trame urbaine</b>           | Les percements des pignons Est et Ouest sont à éviter. Les façades Sud doivent restées plus hautes que les façades nord.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>15</b> | <b>La place de la mairie</b>      | Les aménagements de la place, ainsi que les travaux sur les façades des constructions du tour de la place, ne doivent pas porter atteinte à la composition générale de la place : symétrie des plantations, fontaine en position centrale, vis à vis église/mairie, composition des façades de maisons                                                                                      |
| <b>23</b> | <b>Le parc et son pavillon</b>    | L'ensemble du parc et du pavillon doivent être maintenus en l'état, et notamment les plantations arborées, les espaces libres engazonnés et les espaces plantés. La coupe est autorisée sur motif sanitaire ou sécuritaire uniquement. Le pavillon doit être préservé et notamment ses caractéristiques architecturales (volumes, proportions, matériaux, ordonnancement des ouvertures...) |
| <b>25</b> | <b>La maison des associations</b> | La composition en U doit être maintenue. La composition générale de la façade de style républicain côté cour et côté jardin doit être préservée.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>26</b> | <b>L'ancien moulin</b>            | Le volume général du bâti les percements doivent être maintenus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ***ANNEXE 3 – OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT***



**ANNEXE 4 – BATI EN ZONE AGRICOLE (A) IDENTIFIE AU TITRE DE  
L'ARTICLE L.123-1-5-II-6° DU CODE DE L'URBANISME**