

PLAN LOCAL **D'URBANISME**

Modification n°4

Commune de PELISSANNE

03 – Règlement

PLU approuvé le	24/01/2013
Modification simplifiée n°1, n°2, n°3 approuvées le	28/03/2013
Modification n°4 approuvée le	29/06/2023

Juin 2023
Version 1.3



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03 – Règlement

A – Pièces écrites

03.A1 - Dispositions générales	p.1
03.A2 - Règlements par zones	
- Zones U	p.7
- Zones AU	p.57
- Zones A et N	p.83
03.A3 - Mesures de prescriptions	p.97
03.A4 - Lexique	p.136
03.A5 - Palette couleurs CAUE	p.140

B – Pièces graphiques

03.B1 - Documents graphiques	
03.B2 - Emplacements réservés	



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03.A1 - Dispositions Générales

Article 1 : champ d'application territorial et Division du territoire en zones

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Zonage PLU existant sur le territoire communal	
Les zones urbaines	
UA	Agglomération très dense – Centre-ville
UBa, UBb, UBc	Agglomération souvent continue favorisant le collectif en immeuble
UC	Secteurs d'habitat pavillonnaire
UCa	Pavillonnaire en bande
UCb	Tissu urbain pavillonnaire
UCc	Tissu urbain pavillonnaire aéré
UCd	Secteur du Lotissement Les Aspres verts
UE	Activités économiques
UEa	Activités commerciales et bureaux s'y rattachant
UEP	Activités de la caserne des pompiers
Les zones à urbaniser	
1AUa	L'urbanisation de cette zone ne peut se faire que dans le cadre d'opérations d'ensemble.
1AUb	L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone (réseaux eau, assainissement, électricité et desserte)
1AUE	Zone d'activités
2AU	L'urbanisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après modification ou révision du P.L.U.
Les zones agricoles et naturelles	
A	Agriculture
N	Zones naturelles à protéger – réalisation d'équipements spécifiques
N1	Zone naturelle protégée
N2	Zone naturelle habitée
N3 et N3i	Zone d'implantation d'activités de loisirs de plein air
Nep	Zone pour équipements publics ou d'intérêt collectif
Nh	Zone pour activité sanitaire

Dans sa partie écrite, le règlement comprend

- les dispositions générales (03.A1),
- les règles applicables sur l'ensemble des zones (03.A2),

- des prescriptions de préservation applicables à certains secteurs (Pièces écrites : 03.A3)
- un lexique explicatif des termes utilisés (Pièces écrites : 03.A4)

Le règlement comprend également les documents graphiques

- les planches graphiques délimitant les différentes zones mentionnées ci-avant (03.B1),
- la liste des emplacements réservés (Pièces graphiques : 03.B2)

Pour chacune des zones, les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions propres à la zone, complétées ou modifiées par des dispositions particulières applicables dans certaines zones ou certains secteurs, en raison de la présence d'un risque naturel ou d'une prescription de préservation par exemple.

Article 2 : Disposition applicable à l'ensemble des zones

Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment :

Les dispositions de l'article L.111-6 relatif à la constructibilité de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation.

Les articles dits d'ordre public du RNU à savoir les articles R111-2, R111-4, R.111-26 et R.111-27

Les dispositions de l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Les articles L.424-1, L.153-11 du code de l'urbanisme sur le fondement desquels il est possible de surseoir à statuer sur les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les dispositions des articles R.421-13 à R.421-17-1 relatifs aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions.

Les dispositions des articles R.421-18 à R.421-25 relatifs aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.

Les dispositions des articles R.421-26 à R.421.29 relatifs aux démolitions.

Les dispositions de l'article R.111-27 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Les dispositions des articles R.111-48 et R.111-49 relatifs à l'installation des caravanes et R.111-50 relatif à l'entreposage des caravanes.

Les dispositions des articles R.111-32 à R.111-34 relatifs à la pratique du camping et à la création de terrains de camping.

Prévalent sur les dispositions du P.L.U :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

Les prescriptions établies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. Ces documents sont récapitulés et figurent dans les annexes du P.L.U.

Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U :

Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols, tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, les schémas directeurs (eau-assainissement-pluvial).

Article 3 : Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 et suivants du code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme

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

2° ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous section» ; dispositions indiquées aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme. Seuls les articles 3 à 10 peuvent faire l'objet de ces adaptations.

Ces adaptations sont motivées au niveau de l'autorisation d'urbanisme par l'autorité qui en a la compétence.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, un Droit de Préemption Urbain est institué sur toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées dans ce P.L.U.

Article 5 : Espaces Boisés Classés et espaces verts à protéger

Les espaces boisés classés, au sens de l'article L.113-1 à L113-2 du Code de l'Urbanisme, à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur le document graphique suivant la légende.

Le classement en EBC a pour effet :

- De soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- D'entraîner le rejet des demandes d'autorisation de défrichement,
- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les espaces verts à protéger au titre du L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique suivant la légende. Les prescriptions attachées sont reprises dans la partie réglementaire. A l'intérieur de ces périmètres, il est fait application de l'article R421.17 *d* et le R421-23 *h* du code de l'urbanisme qui soumet tous travaux ou installation modifiant ou supprimant un élément identifié au titre du L.151-19 et L151-23 à déclaration préalable.

Article 6 : Zone d'exposition au plomb

Conformément à l'arrêté préfectoral du 4 mai 2000 la commune est concernée, comme l'ensemble du département des Bouches du Rhône, par le risque d'exposition au Plomb.

Article 7 : Zones de nuisances phoniques

Les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000, modifié par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016, fixent les contraintes sur les constructions génératrices de bruit.

En application de cette loi, la commune est concernée par des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral :

- Autoroute A7
- Route Départementale RD572
- Route Départementale RD15

Article 8 : Risque de mouvements de sols

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité II selon le décret n°91-481 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du risque sismique. En conséquence, la commune est soumise aux règles parasismiques (PS 92). Ainsi sur l'ensemble du territoire communal sont applicables :

La norme NF P 06-014 DTU règles PS-MI 89 révisées 92 concernant la construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés,

La norme NF P 06-013 DTU règles PS 92 concernant les bâtiments.

Le territoire de la commune est également concerné par des risques géologiques (éboulements, mouvement de terrain, chute de bloc...). Les zones concernées sont reportées sur les documents graphiques et toute construction ou utilisation du sol y est interdite.

Risque sismique et mouvements de terrain

Conformément au Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral le 13/03/2018, le plan de zonage du PPR distingue deux types de zones:

- **globalement inconstructibles dites rouges.** Ce sont les zones d'aléa mouvements de terrain (chutes de blocs) de niveau moyen à fort,
- **constructibles sous conditions, dites bleues.** Ce sont les zones:
 - o où doivent être appliquées les règles de construction parasismique assorties éventuellement de prescriptions propres au site liées à l'aléa mouvements de terrain,
 - o où l'effet induit de liquéfaction est qualifié de nul ou modéré,
 - o où l'aléa mouvements de terrain (chutes de blocs) est qualifié de nul ou faible.

Ces dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au PLU. Les règles du PPR « séisme et mouvements de terrain » sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Il conviendra de se reporter au document lui-même (le PPR) pour disposer des périmètres opposables et des préconisations techniques, afin de rendre compatible tout projet d'aménagement et de construction aux dispositions du PPR.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Les règles du PPR prévalent sur les règles du PLU.

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents figurant dans l'annexe du PLU n°04.A4.

Article 9 : Risque d'inondation

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 14/02/2002 le périmètre du P.P.R. a été divisé en deux zones:

- une zone rouge "R" exposée au risque le plus grave qui prend en compte la nature et l'intensité du risque encouru ou bien répertoriée comme zone d'expansion de crue, où la construction est interdite ou soumise à des conditions,
- une zone bleue "B" comprenant les secteurs exposés à un risque modéré d'inondation.

Les prescriptions applicables dans ces zones sont inscrites dans le règlement du PPRI annexé au présent PLU.

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions du PPR figurant dans l'annexe du PLU n°04.A2.

Article 10 : Carte Archéologique

L'extrait en annexe de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 24/09/2010. Cette liste ne fait mention que de vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Article 11 : Atlas des Zones Inondables (AZI)

Conformément aux dispositions de l'article L.125-2 du code de l'environnement la brochure de l'atlas des zones inondables en région PACA, la carte hydro géomorphologique de Pelissanne et sa note d'accompagnement figurent en annexes et apportent des éléments d'informations complémentaires en ce qui concerne la connaissance du risque inondation de la commune.

- I. Dans les secteurs situés à l'intérieur de la crue de référence du PPRI
Le règlement du PPRI fixe les prescriptions et recommandations qui s'appliquent pour les constructions existantes et tout nouveau projet de construction située à l'intérieur des zones à risques définies pour la crue de référence.
- II. Dans les secteurs situés au-delà de la crue de référence du PPRI
Au-delà de la limite de la crue de référence du PPRI, l'atlas des zones inondables peut apporter des informations complémentaires qu'il convient de prendre en compte pour la gestion de crise, en cas de crue supérieure à la crue de référence.

Le principe est de ne pas fixer de prescriptions supplémentaires par rapport au PPRI, mais de rechercher toute implantation de bâtiment utile à la gestion de crise (pompiers secours ordre public...) à l'extérieur de ces espaces.

Des mesures simples de réduction de la vulnérabilité peuvent éventuellement être recommandées pour les constructions nouvelles telles que la mise en place d'un vide sanitaire.



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03. A2 – Règlement Zones U

Modification n°4

ZONE UA

Centre ancien

Caractère et vocation de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien de la commune. Elle est constituée par le tissu bâti ancien. L'urbanisation est caractérisée par la densité de l'habitat et par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.

Cette zone à vocation mixte est affectée à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de service public ou d'intérêt collectif qui en sont le complément habituel.

La zone UA est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone UA est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article UA - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation dans un garage autorisé par le présent règlement,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- les dépôts de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition, déchets...)
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux,
- Les installations classées, notamment carrières, autres que celles visées à l'article UA2,

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des Installations Classées existantes à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique et à celle des occupants.

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet.

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.

- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'un espace d'attente correspondant à une place de parking non close devant le portail, pour les accès sur les voies publiques, dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.

- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.

- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations futures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent avoir une largeur minimale utilisable de 6 mètres, être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle, d'un rayon de 11 mètres minimum, qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour, ou être en forme de T (voir schémas ci-après). Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Si la voie sans issue existante, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes sont appliquées :

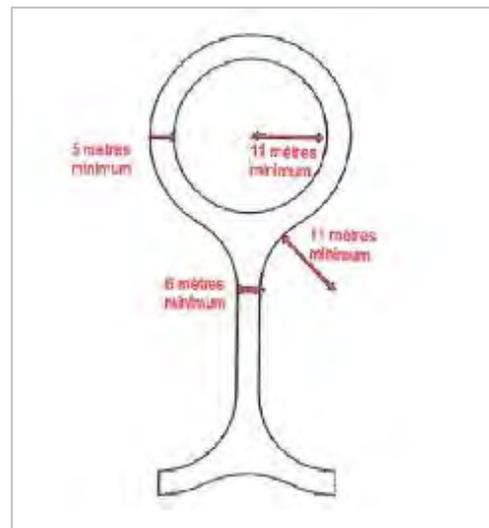
- largeur minimale utilisable (aires de stationnement et trottoirs exclus) de 3 mètres,
- aire de retournement à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours ; se reporter aux schémas,
- création d'aires de croisement sur la voie sans issue pour porter la largeur utilisable à 6 mètres. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la visibilité aux deux extrémités.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Si les prescriptions ne peuvent être respectées, les voies en impasse ne pourront desservir qu'un maximum de 10 logements.

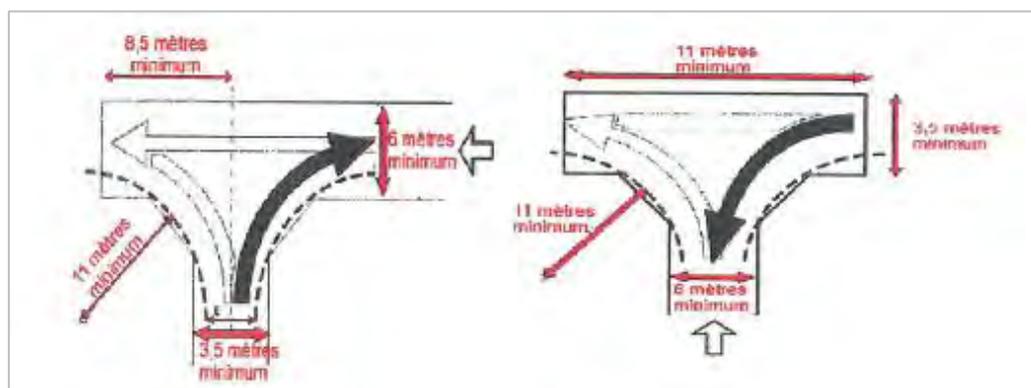
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démolì, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.

Type de voie en impasse avec un rond point en bout



Type de voie en impasse en forme de T

L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.



4.1 - EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les opérations d'ensemble ou constructions groupées devront disposer d'un système de lutte contre l'incendie adapté aux besoins de l'opération (ex : hydrants, réservoir d'eau, etc.)

4.2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les modalités de réalisation des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales doivent correspondre aux prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (annexe du PLU). Des prescriptions spécifiques déterminées par les services techniques de la ville peuvent être formulées eu égard au projet présenté.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Eaux de rejet de piscine

- Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la Santé Publique, le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Ainsi sont préconisés :
 - Pour les rejets des eaux de vidange des bassins : la neutralisation de l'agents désinfectant (par traitement-dépollution) puis soit un rejet dans le réseau des eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau soit une infiltration sur la parcelle concernée. Il faudra veiller à supprimer toutes substances polluantes.
 - Pour les rejets des eaux de lavage des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine) : ces rejets étant relativement chargés en matières organiques, il convient dans la mesure du possible, de les rejeter dans le réseau des eaux usées. A défaut, on peut envisager soit un rejet dans le réseau pluvial après décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

4.3 - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article UA - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies bordant un terrain, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques (parcs, place...).

6.1 - Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite des voies privées existantes, ou à la limite actuelle ou future des emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation en retrait, ne pouvant excéder 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie ou la limite actuelle ou future de l'emprise publique ou de la voie privée, est autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
 - pour respecter une servitude ;
 - lorsqu'il est nécessaire de reconstruire un bâtiment démoli ou détruit et non implanté en limite,
 - pour créer une animation architecturale.

Dans ce cas, la partie laissée libre devra être impérativement aménagée dans le respect des lieux avoisinants.

Afin de protéger le réseau hydraulique constitué par les canaux d'irrigation, des zones d'inconstructibilité sont prescrites autour de ces derniers.

Le long des canaux d'irrigation, sont interdits les constructions, clôtures, plantations, affouillement, exhaussement à moins de :

- 6 mètres de l'axe du canal de Craponne,
- 1 mètre de l'axe du canal du Matheron,
- 1 mètre de l'axe des filioles (ou canaux d'irrigation)

La cartographie du réseau hydraulique de Pélissanne (ASA des Arrosants de Craponne) est jointe en annexe du P.L.U.

6.2 - Exceptions :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques et ce sans contrainte de distance par rapport à l'alignement des voies publiques ou des limites d'emprises publiques ou de voies privées.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations nécessaires aux réseaux.
- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

6.3 - Les piscines

Les bassins des piscines couvertes et non couvertes doivent être implantés à une distance minimale de 1m des voies privée ou publique et des emprises publiques, existantes ou projetées.

7.1 - Implantation en limites séparatives latérales aboutissant aux voies

- Les constructions réalisées en façade sur voie **peuvent** être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de **16 m** comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie (privée ou publique), ou de l'emprise publique, ou de la limite de la construction qui s'y substitue dans le cas où un retrait est réalisé (cf article UA 6.1, alinéa 2).
- Les constructions doivent cependant être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Cette implantation sur les limites parcellaires latérales est possible sauf s'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement et du paysage ou de maintenir une servitude existante de toute nature.
- Cette profondeur de 16m peut cependant être augmentée pour des raisons d'ordonnancement et d'intégration architecturale avec les bâtiments voisins.

7.2 – Implantation sur les autres limites séparatives

Sur les autres limites séparatives formant fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait (cf 7.4).

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans l'un des 3 cas suivants (cf article UA 7 – 7.4) :

- Si la construction n'excède pas 5 m au faîtage,
- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté,
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,

7.3 - Implantation avec prospect

Les constructions qui ne jouxteront pas les limites séparatives devront respecter, sauf instauration d'une servitude de cours communes conformément à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme, une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de cette construction, sans être inférieure à **3m**.

7.4 - Modalité d'implantation sur la limite séparative

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait (cf 7.1 et 7.2 et 7.3 du présent article).

- La construction qui est implantée en limite séparative latérale aboutissant aux voies peut atteindre la hauteur maximale définie à l'article UA-10.

- La construction qui est implantée sur les limites formant fond de parcelle peut atteindre 5m au faîtage. Dans les cas suivants, la hauteur en limite séparative peut être augmentée :

Si celle-ci est adossée à un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 5m, la hauteur de la construction nouvelle peut alors être égale à celle du bâtiment sur lequel elle est adossée, sous réserve du respect de l'article UA10.

Si les voisins édifient dans le même temps un bâtiment jointif présentant une unité architecturale avec la nouvelle construction, la hauteur maximale devra alors être celle de l'article UA10.

Lorsque pour des raisons d'ordonnancement du bâti, d'intégration architecturale, de contraintes spécifiques liées à la configuration de la parcelle, et ou de préservation d'un élément paysager ou boisé dont la conservation est essentielle, la construction en limite séparative est rendue difficile ou inappropriée, les marges de retrait définies pour la zone peuvent être exceptionnellement adaptées.

-Pour les constructions pouvant être réalisées en limite séparative, lorsque cette limite est constituée par l'axe d'un canal secondaire ou tertiaire pour lequel il faut respecter une distance de 1 mètre, les

constructions pourront être implantées à 1 mètre de ladite limite séparative.

- A l'intérieur des marges de retrait sont autorisées : les balcons, les débords de toiture, éléments de décors architecturaux, oriels n'excédant pas 1 mètre par rapport au nu de la façade.

Pour les terrasses, il n'est pas fixé de marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Les abris de jardins

Les abris de jardins dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement prédéfinies en ne respectant qu'un léger recul.

7.6 - Piscine :

Le bassin des piscines couvertes ou non doit être implanté à une distance minimale de 1m de toute limite séparative.

7.7 – Exceptions :

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en retrait sans marge de recul prédéfinie.

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

- Il n'est pas fixé de distance minimale, le positionnement des constructions devra architecturalement intégrer et garantir l'éclairage des pièces.

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre bâtiment ou construction et piscine.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA - 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dispositions générales

- La hauteur des constructions à édifier assure l'harmonie du bâtiment dans l'ordonnancement général de la voie.

- Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des constructions existantes immédiatement voisines bordant la voie sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 13 mètres (à l'égout du toit) et une hauteur maximale au faîtage de 16 mètres.

10.2 – Dispositions particulières :

- En cas de restauration, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée est fixée à celle de la construction existante avant travaux.

- Une tolérance maximale d'1m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural ou d'harmonisation avec les constructions voisines.

- Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, les constructions ou installations liées aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Article UA - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 - Principe général

11.1.a - Aspect de la construction

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état et du rétablissement des éléments intéressants.
- L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de conception architecturale contemporaine.
- Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisées sur les « espaces paysagers » repérés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions particulières, fixées dans le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, du présent règlement.
- Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) devront être installées de la façon la moins visible de l'espace public et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments.
- Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, et ce sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Les cheminées, ventilation ou antennes ne doivent pas dépasser de plus de 2m le pan de toiture sur lequel elles sont fixées.

11.1.b – Matériaux et coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

11.2 – Façades

- La texture de l'enduit doit être lissée, frotassée, grattée ou talochée finement.
- Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées localement. La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Le gris et le blanc sont proscrits.
- Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés.
- Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les matériaux de l'immeuble ancien et les dispositions architecturales originelles (composition de la façade, respect des modénatures, des proportions et des espacements entre les baies, singularité des détails architecturaux, aspect et mise en œuvre des matériaux). La restauration des bâtiments anciens est à privilégier.

- Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

11.3 – éléments techniques et décoratifs

- Des encadrements de baies peuvent être demandés à l'occasion du projet.

- Les volets doivent être peints en harmonie avec la couleur de la façade.

- Les débords de toiture par génoise ou corniche doivent être conservés ou restitués. En cas de démolition, les rangs seront restitués.

11.4 - Toiture

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural, technique ou lié à l'intégration de dispositif photovoltaïque, peuvent être autorisées. Les tuiles sombres sont proscrites.

- Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- La création d'une terrasse dans le volume de la toiture peut être autorisée sous le respect des conditions suivantes : ne pas être perceptible depuis l'espace public, la distance de toiture conservée entre le bas du toit et la terrasse devra être au moins de 2.50m et éviter toute excroissance d'un garde corps, et disposer d'un local habitable au même niveau que la terrasse.

11.5 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel support du projet.

Dans le cas de terrains voisins dont le niveau du sol est différent, la clôture située en contrebas ne pourra excéder une hauteur maximale de 2m calculée à partir du niveau du terrain naturel du voisin situé en surplomb. Cependant, la hauteur de la clôture sera appréciée au regard de la différence de niveau existante, et dans la limite d'une hauteur de 2.50m mesurée à partir du terrain situé en contrebas.

- Pour les clôtures situées à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2m, hauteur mesurée à partir du terrain naturel de la voie sauf contraintes architecturales liées à l'ordonnancement des constructions sur la voie.

- Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de l'emprise publique.

- Les clôtures sur voies de desserte ou en limites séparatives pourront être constituées soit par :

- un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain

- un muret, d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage,

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé de réaliser des clôtures uniquement composées de grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment 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 murs de clôture devront recevoir un enduit sur les 2 faces.

11.6 - Local poubelle

Il pourra être exigé, pour les opérations d'au moins 3 logements, l'aménagement d'un local poubelle commun.

11.7 - Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UA - 12 : Stationnement

12.1 – Dispositions générales

-Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles à réaliser doit être au moins égal à :

Destination	Norme applicable
Habitation	Le nombre de places est déterminé selon la superficie des logements, par tranche de 100 m ² soit : 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée. Dans tous les cas il est demandé au minimum une place par logement.
Hébergement Hôtelier	1 place pour 2 chambres
Bureau, commerce et artisanat	1 place par tranche de 70m ² entamée de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins liés à la nature de l'équipement, au taux et au rythme de la fréquentation, à la situation géographique au regard des parkings publics existants....

- Dans le périmètre identifié sur le document graphique au titre du L.151-16 du Code de l'urbanisme permettant la protection et le développement de la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, les créations de commerce par construction nouvelle ou changement de destination, ainsi que les extensions de commerce ne sont pas soumis aux normes minimales de réalisation de place de stationnement.

- Dans le cas de projet d'ensemble, la réalisation de parc de stationnement commun (pour visiteurs notamment) pourra être imposée.

- Dans tous les cas, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Locaux de rangement de cycles (vélos) :

Destination	Norme applicable
Habitation	A partir de 400m ² de Surface de Plancher, les aires de stationnement des cycles doivent être réalisées. La surface affectée à ce stationnement doit correspondre au moins à 2% de la Surface de Plancher et doit être prévue couverte.
Hébergement Hôtelier	Une place de stationnement pour 4 chambres (si l'hébergement hôtelier est constitué de logements, un studio compte pour une chambre, un T2 pour 2 chambres....)
Commerce et artisanat	Pour les locaux de moins de 250m ² de Surface de Plancher : il n'est pas imposé de norme. Pour les locaux dont la Surface de Plancher est supérieure ou égale à 250m ² : l'aire de stationnement vélo doit être au moins égale à 0.5% de la Surface de Plancher totale.
Bureaux	La surface affectée au rangement des vélos doit correspondre à 1% de la Surface de Plancher totale des locaux. Cette surface doit être couverte.
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de places de stationnement réservées aux vélos sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'équipement.

12.2 - Cas des constructions ayant plusieurs destinations :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui est fixé, au prorata, selon le cas des Surfaces de Plancher et/ou des critères de calcul.

12.3 – Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'aménagement d'habitation ou d'extension ne dépassant pas 30m² de Surface de Plancher, et ce sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas supprimer les places existantes, il n'est pas exigé la réalisation de nouvelles places de stationnement.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Deux places l'une derrière l'autre ne peuvent être affectées à deux logements ou deux destinations différentes.

12.5 - Logement locatifs financés par l'Etat

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions du L.151-5 du code de l'urbanisme, il est demandé la réalisation d'1 place de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée même dans le cas de création de Surface de Plancher.

Article UA - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17*d*, R421—23*h*, et R421-28*e* du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées dans le présent règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement et espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les surfaces libres de toute construction doivent conserver au maximum la perméabilité des sols.

Le remplacement des arbres ou plantations abattus sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

La marge de reculement prévue à l'article UA6 ci-dessus pourra être traitée en jardin d'agrément, mais devra être dans tous les cas, aménagée.

Des dispositions différentes pourront être prises dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.

Article UA - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR

ZONE UB

Extension du centre ville

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** correspond aux extensions en périphérie immédiate du noyau villageois et du centre ancien (UA). L'urbanisation est composée d'immeubles collectifs et un tissu d'habitat dense.

Cette zone à vocation mixte est affectée à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de service et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

Trois secteurs UBa, UBb et UBc se distinguent notamment par l'alignement des constructions sur voies et la densité du secteur.

La zone UB est en partie soumise au risque inondation. Il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone UB est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article UB - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation dans un garage autorisé par le présent règlement,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- les dépôts de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition, déchets...)
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux,
- Les installations classées, dont les carrières, autres que celles visées à l'article UA2,
- les constructions nouvelles à destination de bureaux si la surface de plancher est supérieure à 500m².
- Les constructions nouvelles à vocation d'activités commerciales ou artisanales si la surface de plancher est supérieure à 500m².

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique et à celle des occupants.

Article UB - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet.

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.

- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'un espace d'attente correspondant à une place de parking non close devant le portail, pour les accès sur les voies publiques, dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.

- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.

- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations futures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures,

peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent avoir une largeur minimale utilisable de 6 mètres, être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle d'un rayon de 11 mètres minimum, qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour, ou être en forme de T (voir schémas ci-après). Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

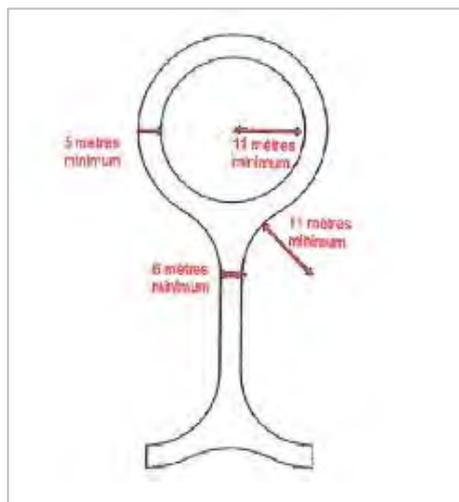
Si la voie sans issue existante, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes sont appliquées :

- largeur minimale utilisable (aires de stationnement et trottoirs exclus) de 3 mètres,
- aire de retournement à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours ; se reporter aux schémas,
- création d'aires de croisement sur la voie sans issue pour porter la largeur utilisable à 6 mètres. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la covisibilité aux deux extrémités.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Si les prescriptions ne peuvent être respectées, les voies en impasse ne pourront desservir qu'un maximum de 10 logements.

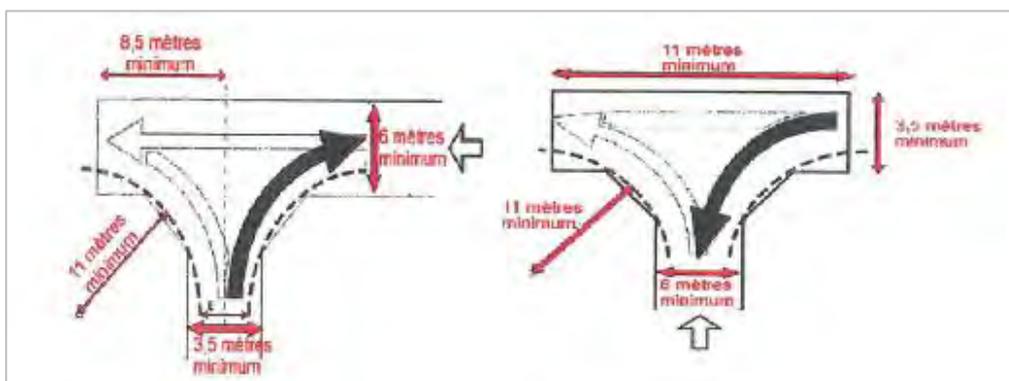
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.



Type de voie en impasse avec un rond point en bout

Type de voie en impasse en forme de T

L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.



4.1. - EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les opérations d'ensemble ou constructions groupées devront disposer d'un système de lutte contre l'incendie adapté aux besoins de l'opération (ex : hydrants, réservoir d'eau, etc.)

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Eaux de rejet de piscine

- Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la Santé Publique, le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Ainsi sont préconisés :

- Pour les rejets des eaux de vidange des bassins : la neutralisation de l'agents désinfectant (par traitement-dépollution) puis soit un rejet dans le réseau des eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau soit une infiltration sur la parcelle concernée. Il faudra veiller à supprimer toutes substances polluantes.
- Pour les rejets des eaux de lavage des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine) : ces rejets étant relativement chargés en matières organiques, il convient dans la mesure du possible, de les rejeter dans le réseau des eaux usées. A défaut, on peut envisager soit un rejet dans le réseau pluvial après décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

4.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies bordant un terrain, publiques ou privées, et aux emprises publiques.

6.1 - En secteur UBa

- Les constructions inscrites en façade sur voie devront être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou à la limite d'emprise de la voie privée.
- Les constructions peuvent exceptionnellement être implantées dans une bande de 5 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques ou de la limite d'emprise de la voie privée, dans les cas suivants :
 - pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
 - pour respecter une servitude ;
 - pour créer une animation architecturale.

6.2 - En secteur UBb

- Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. L'implantation en retrait pourra être de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement actuel des voies privées ou publiques dans le cas d'un agencement spécifique par rapport au bâti voisin.

Dans ce cas, la partie laissée libre devra être impérativement aménagée dans le respect des lieux avoisinants.

Dans le cas de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions, les projets d'extension en continuité avec le volume existant pourront être autorisés à condition que l'intégration architecturale soit respectée.

- Les constructions peuvent exceptionnellement être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou de la limite d'emprise de la voie privée, dans les cas suivants :
 - pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
 - pour créer une animation architecturale

6.3 – En secteur UBc

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **3 mètres** à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, ou à compter de la limite des voies privées ou des limites actuelles ou futures des emprises publiques.

6.4 - Dans tous les secteurs :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques et ce sans marge de recul minimale.

Dans ce cas, la partie laissée libre devra être impérativement aménagée dans le respect des lieux avoisinants.

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à ces réglementations.
- Les bassins des piscines devront être implantés à une distance minimale de 2m par rapport aux limites de voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Afin de protéger le réseau hydraulique constitué par les canaux d'irrigation, des zones d'inconstructibilité sont prescrites autour de ces derniers.

Le long des canaux d'irrigation, sont interdits les constructions, clôtures, plantations, affouillement, exhaussement à moins de :

- 6 mètres de l'axe du canal de Craponne,
- 1 mètre de l'axe du canal du Matheron,
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

La cartographie du réseau hydraulique de Pélissanne (ASA des Arrosants de Craponne) est jointe en annexe du P.L.U.

Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation en limites séparatives latérales aboutissant aux voies

En secteurs UBa et UBb :

- Les constructions réalisées en façade sur voie **peuvent** être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de **16 mètres** comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie (privée ou publique), ou de l'emprise publique, ou de la limite de la construction qui s'y substitue dans le cas où un retrait est réalisé (cf article UB 6.1 , alinéa 2).
- Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Cette implantation sur les limites parcellaires latérales aboutissant aux voies est possible sauf s'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement et du paysage ou de maintenir une servitude existante de toute nature.
- Cette profondeur de 16 mètres peut cependant être augmentée pour des raisons d'ordonnancement et d'intégration architecturale avec les bâtiments voisins.

En secteur UBc :

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives aboutissant à la voie d'au minimum 3 mètres, sauf instauration d'une servitude de cour commune fixée dans les conditions précisées à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme.

7.2 – Implantation sur les autres limites séparatives

En secteurs UBa, UBb et UBc:

Sur les autres limites séparatives formant fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait (cf.7.4).

- Les constructions qui ne jouxteront pas les limites séparatives devront respecter, sauf instauration d'une servitude de cours communes fixée dans les conditions précisées à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme, une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à **3 mètres**.
- Les constructions pourront cependant être implantées en limite séparative dans l'un des 3 cas suivants :
 - Si la construction n'excède pas 5 m au faîtage,
 - En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté,
 - Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,

7.3 - Modalité d'implantation sur la limite séparative

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait (*cf articles UB7.1 et 7.2 du présent article*) selon le cas.

- La construction qui est implantée en limite séparative latérale aboutissant aux voies peut atteindre la hauteur maximale définie à l'article UB-10.

- La construction qui est implantée sur les limites formant fond de parcelle peut atteindre 5 mètres au faîtage. Dans les cas suivants cités, la hauteur en limite séparative peut être augmentée dans le respect de l'article UB10:

- Si celle-ci est adossée à un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 5 mètres, la hauteur de la construction nouvelle peut alors être égale à celle du bâtiment sur lequel elle est adossée, sous réserve du respect de l'article UB10.
- Si les voisins édifient dans le même temps un bâtiment jointif présentant une unité architecturale avec la nouvelle construction, la hauteur maximale devra alors être celle de l'article UB10.

Lorsque pour des raisons d'ordonnancement du bâti, d'intégration architecturale, de contraintes spécifiques liées à la configuration de la parcelle, et ou de préservation d'un élément paysager ou boisé dont la conservation est essentielle, la construction en limite séparative est rendue difficile ou inappropriée, les marges de retrait définies pour la zone peuvent être exceptionnellement adaptées.

-Pour les constructions pouvant être réalisées en limite séparative, lorsque cette limite est constituée par l'axe d'un canal secondaire ou tertiaire pour lequel il faut respecter une distance de 1 mètre, les constructions pourront être implantées à 1 mètre de ladite limite séparative.

- A l'intérieur des marges de retrait sont autorisées : les balcons, les débords de toiture, éléments de décors architecturaux, oriels n'excédant pas 1 mètre par rapport au nu de la façade.

Pour les terrasses, il n'est pas fixé de marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

7.4 – Dans tous les secteurs

- Les abris de jardins dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement prédéfinies en ne respectant qu'un léger recul.

- Le bassin des piscines couvertes ou non doit être implanté à une distance minimale de 1 mètre de toute limite séparative.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en retrait sans marge de recul prédéfinie.

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

- Il n'est pas fixé de distance minimale, le positionnement des constructions devra architecturalement intégrer et garantir l'éclairage des pièces.

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre bâtiment ou construction et piscine.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB - 9 : Emprise au sol

En secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UBb, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 55% de la superficie totale l'unité foncière.

En secteur UBc, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 45% de la superficie totale l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions n'est pas fixée pour les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif.

Article UB - 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dispositions générales

- La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie

- En secteurs UBa et UBb : Elle doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade à l'égout de la toiture de 13 mètres et une hauteur au faîtage de 16 mètres.

- En secteurs UBc : La hauteur des constructions ne pourra dépasser 11.50 mètres à l'égout de la couverture.

10.2 – Dispositions particulières

- En cas de restauration, d'aménagement, ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction existante avant travaux.

- Une tolérance maximale de 1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des motifs d'ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines).

- Les constructions ou installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

Article UB - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 - Principe général:

11.1.a - Aspect de la construction

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

- Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état et du rétablissement des éléments intéressants.

- L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de conception architecturale contemporaine.

- Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisées sur les « espaces paysagers » repérés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions particulières, fixées dans

le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, du présent règlement.

- Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) devront être installées de la façon la moins visible de l'espace public et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments.
- Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, et ce sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Les cheminées, ventilation ou antennes ne doivent pas dépasser de plus de 2m le pan de toiture sur lequel elles sont fixées.

11.1.b – Matériaux et coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

11.2 – Façades

- La texture de l'enduit doit être lissée, frotassée, grattée ou talochée finement.
- Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées localement. La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Le gris et le blanc sont proscrits.
- Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés.
- Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les matériaux de l'immeuble ancien et les dispositions architecturales originelles (composition de la façade, respect des modénatures, des proportions et des espacements entre les baies, singularité des détails architecturaux, aspect et mise en œuvre des matériaux). La restauration des bâtiments anciens est à privilégier.
- Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

11.3 – Éléments techniques et décoratifs

- Des encadrements de baies peuvent être demandés à l'occasion du projet.
- Les volets doivent être peints en harmonie avec la couleur de la façade.
- Les débords de toiture par génoise ou corniche doivent être conservés ou restitués. En cas de démolition, les rangs seront restitués.

11.4 - Toiture

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural, technique ou lié à l'intégration de dispositif photovoltaïque, peuvent être autorisées. Les tuiles sombres sont proscrites.
- Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- La création d'une terrasse dans le volume de la toiture peut être autorisée sous le respect des

conditions suivantes : ne pas être perceptible depuis l'espace public, la distance de toiture conservée entre le bas du toit et la terrasse devra être au moins de 2.50m et éviter toute excroissance d'un garde corps, et disposer d'un local habitable au même niveau que la terrasse.

11.5 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel support du projet.

Dans le cas de terrains voisins dont le niveau du sol est différent, la clôture située en contrebas ne pourra excéder une hauteur maximale de 2m calculée à partir du niveau du terrain naturel du voisin situé en surplomb. Cependant, la hauteur de la clôture sera appréciée au regard de la différence de niveau existante, et dans la limite d'une hauteur de 2.50m mesurée à partir du terrain situé en contrebas.

- Pour les clôtures situées à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2m, hauteur mesurée à partir du terrain naturel de la voie sauf contraintes architecturales liées à l'ordonnancement des constructions sur la voie.

- Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de l'emprise publique.

- Les clôtures sur voies de desserte ou en limites séparatives pourront être constituées soit par :

- un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain
- un muret, d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage,
- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé de réaliser des clôtures uniquement composées de grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment 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 murs de clôture devront recevoir un enduit sur les 2 faces.

11.6 - Local poubelle

Il pourra être exigé, pour les opérations d'au moins 3 logements, l'aménagement d'un local poubelle commun.

11.7 - Électricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UB - 12 : Stationnement

12.1 – Dispositions générales

-Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles à réaliser doit être au moins égal à :

Destination	Norme applicable
Habitation	Le nombre de places est déterminé selon la superficie des logements, par tranche de 100m ² jusqu'à 200m ² de surface de plancher puis une place par tranche de 50m ² . Dans tous les cas il est demandé au minimum une place par logement.
Hébergement Hôtelier	1 place pour 3 chambres
Bureau, artisanat et commerce	1 place par tranche de 70m ² entamée de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins liés à la nature de l'équipement, au taux et au rythme de la fréquentation, à la situation géographique au regard des parkings publics existants....

- Dans le périmètre identifié sur le document graphique au titre du L123-1.7^{bis} du Code de l'urbanisme permettant la protection et le développement de la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, les créations de commerce par construction nouvelle ou changement de destination, ainsi que les extensions des commerces ne sont pas soumis aux normes minimales de réalisation de place de stationnement.

- Dans le cas de projet d'ensemble, la réalisation de parc de stationnement commun pourra être imposée.

- Dans tous les cas hormis pour les constructions situées dans le périmètre identifié au titre du L123-1.7^{bis} du Code de l'urbanisme, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Locaux de rangement de cycles (vélos) :

Destination	Norme applicable
Habitation	A partir de 400m ² de Surface de Plancher, une aire de stationnement des cycles doit être réalisée. La surface affectée à ce stationnement doit correspondre au moins à 2% de la Surface de Plancher totale construite (existant compris) et peut être prévue couverte.
Hébergement Hôtelier	Une place de stationnement pour 4 chambres (si l'hébergement hôtelier est constitué de logements, un studio compte pour une chambre, un T2 pour 2 chambres....)
Commerce et artisanat	Pour les locaux de moins de 250m ² de Surface de Plancher : pas de norme imposée Pour les locaux dont la Surface de Plancher est supérieure ou égale à 250m ² , l'aire de stationnement doit être égale au moins à 0.5% de la Surface de Plancher totale.
Bureaux	La surface affectée au rangement des vélos doit correspondre à 1% de la Surface de Plancher totale des locaux. Cette surface doit être couverte.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de places de stationnement réservées aux vélos sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'équipement.
--	---

12.2 - Cas des constructions ayant plusieurs destinations :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui est fixé, au prorata, selon le cas des surfaces de plancher et/ou des critères de calcul.

12.3 - Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'aménagement d'habitation ou d'extension ne dépassant pas 30m² de Surface de Plancher, et ce sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas supprimer les places existantes, il n'est pas exigé la réalisation de nouvelles places de stationnement.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Deux places l'une derrière l'autre ne peuvent être affectées à deux logements ou à deux destinations différentes.

12.5 - Logement locatifs financés par l'Etat

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions du L.151-5 du code de l'urbanisme, il est demandé la réalisation d'1 place de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée même dans le cas de création de Surface de Plancher.

Article UB - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17d, R421—23h, et R421-28e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées dans le présent règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les surfaces libres de toute construction doivent conserver au maximum la perméabilité des sols.

Le remplacement des arbres ou plantations abattus sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

La marge de reculement prévue à l'article UB6 ci-dessus pourra être traitée en jardin d'agrément, mais devra être dans tous les cas aménagée.

Des dispositions différentes pourront être prises dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.

Article UB - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR

ZONE UC

QUARTIERS D'HABITAT RESIDENTIEL

Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** correspond à un secteur à dominante pavillonnaire en bordure du centre ville ou en périphérie immédiate. L'urbanisation est donc caractérisée principalement par de l'habitat pavillonnaire d'une densité moyenne, de collectifs d'habitation et par des activités compatibles avec un secteur d'habitat.

Elle se divise en quatre secteurs définissant des niveaux de densité différents : **UCa, UCb, UCc, et UCd**.

La zone UC est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone UC est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article UC - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt sauf celles prévues à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UC2,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation dans un garage autorisé par le présent règlement,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- les dépôts de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition, déchets...),
- Les installations classées, notamment carrières, autres que celles visées à l'article UC2,

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

Sont autorisées sous conditions

- Les occupations et utilisation du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions ou extension d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une intégration satisfaisante (transformateur électrique, etc)

- les constructions à vocation de bureaux si la surface de plancher est égale ou inférieure à 500m².
- les constructions à vocation d'activités commerciales si la surface de plancher est égale ou inférieure à 500m².
- les constructions à vocation d'activités artisanales si la surface de plancher est égale ou inférieure à 500m²

Article UC - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.

- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'un espace d'attente correspondant à une place de parking non close devant le portail, pour les accès sur les voies publiques, dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.

- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.

- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations futures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent avoir une largeur minimale utilisable de 6 mètres, être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle d'un rayon de 11 mètres minimum, qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour, ou être en forme de T (voir schémas ci-après). Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privées non closes.

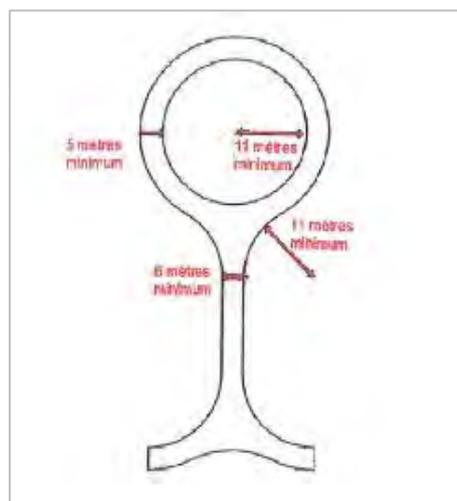
Si la voie sans issue existante, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes sont appliquées :

- largeur minimale utilisable (aires de stationnement et trottoirs exclus) de 3 mètres,
- aire de retournement à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours ; se reporter aux schémas,
- création d'aires de croisement sur la voie sans issue pour porter la largeur utilisable à 6 mètres. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la visibilité aux deux extrémités.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Si les prescriptions ne peuvent être respectées, les voies en impasse ne pourront desservir qu'un maximum de 10 logements.

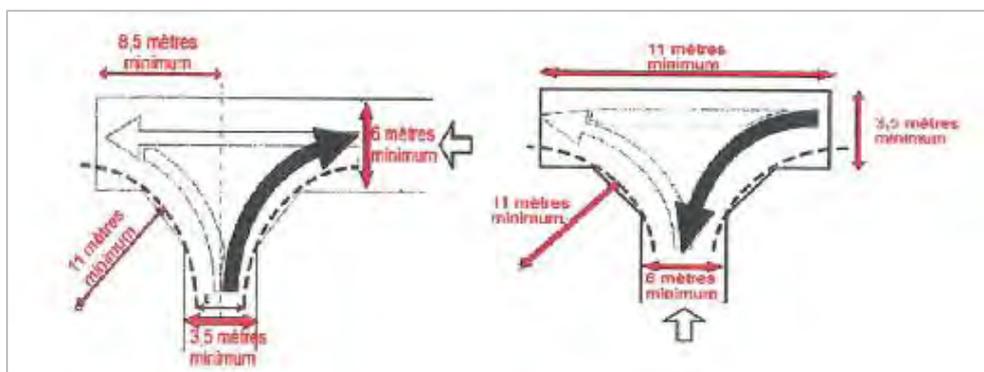
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.



Type de voie en impasse avec un rond point en bout

Type de voie en impasse en forme de T

L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.



Article UC - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1. - EAU POTABLE

- Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

- Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

- Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

- La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Eaux de rejet de piscine

- Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la Santé Publique, le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Ainsi sont préconisés :

- Pour les rejets des eaux de vidange des bassins : la neutralisation de l'agents désinfectant (par traitement-dépollution) puis soit un rejet dans le réseau des eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau soit une infiltration sur la parcelle concernée. Il faudra veiller à supprimer toutes substances polluantes.
- Pour les rejets des eaux de lavage des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine) : ces rejets étant relativement chargés en matières organiques, il convient dans la mesure du possible, de les rejeter dans le réseau des eaux usées. A défaut, on peut envisager soit un rejet dans le réseau pluvial après décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

4.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les opérations d'ensemble ou constructions groupées devront disposer d'un système de lutte contre l'incendie adapté aux besoins de l'opération (ex : hydrants, réservoir d'eau, etc.)

Article UC - 5 : superficie minimale des terrains

Non régleménté.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies bordant un terrain, publiques ou privées, et aux emprises publiques (parcs, place...).

6.1 - Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **3 mètres** à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, ou à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes, ou à compter de la limite actuelle ou future des emprises publiques.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les constructions ayant d'autres destinations doivent respecter la distance minimale suivante indiquée sur le document graphique : 25 m de l'axe de la RD15. Cette limitation ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt public et collectif, à l'adaptation, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

6.2 - Exceptions :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en retrait (et ce sans distance minimale) soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à la limite d'emprise de la voie privée.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations nécessaires aux réseaux.
- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

6.3 : Les piscines

Les bassins des piscines couvertes et non couvertes doivent être implantés à une distance minimale de **2 mètres** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.4 – Dispositions particulières :

Afin de protéger le réseau hydraulique constitué par les canaux d'irrigation, des zones d'inconstructibilité sont prescrites autour de ces derniers.

Le long des canaux d'irrigation, sont interdits les constructions, clôtures, plantations, affouillement, exhaussement, à moins de :

- 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
- 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

La cartographie du réseau hydraulique de Pélissanne (ASA des Arrosants de Craponne) est jointe en annexe du P.L.U.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de l'axe de la Goule et 15 mètres de l'axe de la Touloubre (exception faite de la section comprise entre la passerelle des Enjouvènes et le pont des Passadouires).

Article UC - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives : dispositions spécifiques :

- Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées contre au moins une des limites séparatives latérales.

La construction qui est implantée en limite séparative peut atteindre la hauteur maximale définie à l'article UC-10.

Dans le secteur UCb et UCd :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **2.5** mètres des limites séparatives, sauf instauration d'une servitude de cour commune fixée dans les conditions précisées à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être réalisées sur les limites séparatives dans les 3 cas suivants:

- Quand la construction projetée n'excède pas 5 mètres au faîtage,
- En cas d'adossement à un bâtiment voisin dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, la hauteur maximale est alors celle fixée à l'article *UC10*,
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale, la hauteur maximale est alors celle fixée à l'article *UC10*,

Dans le secteur UCc :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au minimum **3 mètres**, sauf instauration d'une servitude de cour commune fixée dans les conditions précisées à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être réalisées sur les limites séparatives dans les 3 cas suivants :

- Quand la construction projetée n'excède pas 5 mètres au faîtage,
- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, la hauteur maximale est alors celle fixée à l'article *UC10*,
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale, la hauteur maximale est alors celle fixée à l'article *UC10*,

7.2 - Dispositions générales :

- Pour tous les secteurs :

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Le bassin des piscines couvertes ou non doit être implanté à une distance minimale de 1 mètre de toute limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'opération d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt dans sa composition urbaine et/ou architecturale. Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, les règles édictées s'appliqueront à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Les abris de jardins dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement prédéfinies en ne respectant qu'un léger recul.

Lorsque pour des raisons d'ordonnement du bâti, d'intégration architecturale, de contraintes spécifiques liées à la configuration de la parcelle, et ou de préservation d'un élément paysager ou boisé dont la conservation est essentielle, la construction en limite séparative est rendue difficile ou inappropriée, les marges de retrait définies pour la zone peuvent être exceptionnellement adaptées.

Pour les constructions pouvant être réalisées en limite séparative, lorsque cette limite est constituée par l'axe d'un canal secondaire ou tertiaire pour lequel il faut respecter une distance de 1 mètre, les constructions pourront être implantées à 1 mètre de ladite limite séparative.

A l'intérieur des marges de retrait sont autorisées : les balcons, les débords de toiture, éléments de décors architecturaux, oriels n'excédant pas 1 mètre par rapport au nu de la façade.

Pour les terrasses, il n'est pas fixé de marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale, le positionnement des constructions devra architecturalement intégrer et garantir l'éclaircissement des pièces.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre bâtiment et piscine.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC - 9 : Emprise au sol

En secteur UCa, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 45% de la superficie totale l'unité foncière.

En secteur UCb, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40% de la superficie totale l'unité foncière.

En secteur UCc, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 35% de la superficie totale l'unité foncière.

En secteur UCd, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 30% de la superficie totale l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions n'est pas fixée pour les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif.

Article UC – 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à édifier assure l'harmonie du bâtiment dans l'ordonnancement général du secteur.

10.1 – Dispositions générales

Dans tous les secteurs, les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne pouvant excéder 7 mètres.

10.2 – Dispositions particulières :

- En cas de restauration, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée est fixée à celle de la construction existante avant travaux.
- Une tolérance maximale d'1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural ou d'harmonisation avec les constructions voisines.
- Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC – 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 – Principe général

11.1.a - Aspect de la construction

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de

l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état et du rétablissement des éléments intéressants.

- L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de conception architecturale contemporaine.

- Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisées sur les « espaces paysagers » repérés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions particulières, fixées dans le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, du présent règlement.

- Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) devront être installées de la façon la moins visible de l'espace public et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

- Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, et ce sans saillie par rapport au nu de la façade.

- Les cheminées, ventilation ou antennes ne doivent pas dépasser de plus de 2m le pan de toiture sur lequel elles sont fixées.

11.1.b – Matériaux et coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

11.2 – Façades

- La texture de l'enduit doit être lissée, frotassée, grattée ou talochée finement.

- Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées localement. La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Le gris et le blanc sont proscrits.

- Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés.

- Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les matériaux de l'immeuble ancien et les dispositions architecturales originelles (composition de la façade, respect des modénatures, des proportions et des espacements entre les baies, singularité des détails architecturaux, aspect et mise en œuvre des matériaux). La restauration des bâtiments anciens est à privilégier.

- Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

11.3 – éléments techniques et décoratifs

- Des encadrements de baies peuvent être demandés à l'occasion du projet.

- Les volets doivent être peints en harmonie avec la couleur de la façade.

- Les débords de toiture par génoise ou corniche doivent être conservés ou restitués. En cas de démolition, les rangs seront restitués.

11.4 – Toiture

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural, technique ou lié à l'intégration de dispositif photovoltaïque, peuvent être autorisées. Les tuiles sombres sont proscrites.
- Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- La création d'une terrasse dans le volume de la toiture peut être autorisée sous le respect des conditions suivantes : ne pas être perceptible depuis l'espace public, la distance de toiture conservée entre le bas du toit et la terrasse devra être au moins de 2.50m et éviter toute excroissance d'un garde corps, et disposer d'un local habitable au même niveau que la terrasse.

11.5 – Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel support du projet.

Dans le cas de terrains voisins dont le niveau du sol est différent, la clôture située en contrebas ne pourra excéder une hauteur maximale de 2m calculée à partir du niveau du terrain naturel du voisin situé en surplomb. Cependant, la hauteur de la clôture sera appréciée au regard de la différence de niveau existante, et dans la limite d'une hauteur de 2.50m mesurée à partir du terrain situé en contrebas.

- Pour les clôtures situées à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2m, hauteur mesurée à partir du terrain naturel de la voie sauf contraintes architecturales liées à l'ordonnement des constructions sur la voie.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de l'emprise publique.
- Les clôtures sur voies de desserte ou en limites séparatives pourront être constituées soit par :
 - un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain
 - un muret, d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage,
 - un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé de réaliser des clôtures uniquement composées de grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment 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 murs de clôture devront recevoir un enduit sur les 2 faces.

11.6 – Local poubelle

Il pourra être exigé, pour les opérations d'au moins 3 logements, l'aménagement d'un local poubelle commun.

11.7 – Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC – 12 : Stationnement

12.1 – Dispositions générales

- Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des

constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles à réaliser doit être au moins égal à :

Destination	Norme applicable
habitation	Le nombre de places est déterminé selon la superficie des logements, par tranche de 100m ² soit : 1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de Surface de Plancher entamée. Dans tous les cas il est demandé au minimum une place par logement.
Hébergement Hôtelier	1 place pour 3 chambres
Bureau, artisanat et commerce	1 place par tranche de 100m ² entamée de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires liés à la nature de l'équipement, au taux et au rythme de fréquentation, à leur situation géographique au regard des parkings publics existants....

- Dans le cas de projet d'ensemble, la réalisation de parc de stationnement commun (pour visiteurs notamment) pourra être imposée eu égard à la dimension et la localisation du projet.

- Dans tous les cas, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Locaux de rangement de cycles (vélos) :

Destination	Norme applicable
Habitation	A partir de 400m ² de Surface de Plancher, les aires de stationnement des cycles doivent être réalisées. La surface affectée à ce stationnement doit correspondre au moins à 2% de la Surface de Plancher et doit être prévue couverte.
Hébergement Hôtelier	Une place de stationnement pour 4 chambres (si l'hébergement hôtelier est constitué de logements, un studio compte pour une chambre, un T2 pour 2 chambres....)
Commerce et artisanat	Commerce de moins de 250m ² Surface de Plancher : Pas de norme imposée Commerce avec une surface de vente supérieure ou égale à 250m ² : aire de stationnement vélo doit être au moins égale à 0.5% de la Surface de Plancher totale.
Bureaux	La surface affectée au rangement des vélos doit correspondre à 1% de la Surface de Plancher totale des locaux. Cette surface doit être couverte.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs

Le nombre de places de stationnement réservées aux vélos sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'équipement

12.2 – Cas des constructions ayant plusieurs destinations :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui est fixé au prorata, selon le cas des surfaces de plancher et/ou des critères de calcul.

12.3 – Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'aménagement d'habitation ou d'extension ne dépassant pas 30m² de Surface de Plancher, et ce sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas supprimer les places existantes, il n'est pas exigé la réalisation de nouvelles places de stationnement.

12.4 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Deux places l'une derrière l'autre ne peuvent être affectées à deux logements ou à deux destinations différentes.

12.5 – Logement locatifs financés par l'Etat

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions du L.151-5 du code de l'urbanisme, il est demandé la réalisation d'1 place de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée même dans le cas de création de Surface de Plancher.

Article UC – 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17d, R421-23h, et R421-28e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées dans le présent règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les surfaces libres de toute construction doivent conserver au maximum la perméabilité des sols.

Les arbres abattus pour des besoins de construction devront être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou le projet devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, le remplacement des arbres ou plantations sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées La marge de reculement prévue à l'article UC6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR.

ZONE UE

Zone d'activités

Caractère et vocation de la zone

La zone **UE** correspond de manière générale à des secteurs urbains dédiés aux activités économiques et de services publics ne provoquant aucune nuisance pour les secteurs voisins d'habitat.

Un secteur correspond à la zone d'activité des Vignerolles destiné à l'activité commerciale, tertiaire, d'artisanat et de service et un secteur UEa, celui de la Cour des Lices (côté chemin des hirondelles), dédié aux activités commerciales.

Cette zone spécialisée est donc affectée aux constructions à usage d'activités diverses et équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

La zone UE est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions générales du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone UE est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article UE – 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles indiquées dans l'article UE – 2,
- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE – 2,
- dans le secteur UEa, toutes destinations sauf celles destinées à l'activité commerciale et aux activités de bureau qui y sont liées,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation dans un garage autorisé par le présent règlement,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition, déchets...),
- Les installations classées, notamment carrières, autres que celles visées à l'article UE2,

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

Sont autorisées sous conditions :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la construction d'annexe et ce dans la limite de 180m² de surface de plancher totale et de la réalisation d'une seule annexe d'une surface de plancher maximale de 30m² existante à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition que leur implantation n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise sous conditions. Le droit de reconstruire à l'identique est susceptible d'être refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
- Les activités industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur.

Article UE – 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès :

- Desserte : La voie, privée, publique ou une servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.

- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.

-Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.

- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.

- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations futures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux

véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.

Article UE – 4 : Desserte des terrains par les réseaux

1.1. – EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions devront disposer d'un système de défense contre l'incendie.

1.2. – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, font l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire du réseau et à un éventuel prétraitement.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les modalités de réalisation des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales doivent correspondre aux prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (annexe du P.L.U.). Des prescriptions spécifiques déterminées par les services techniques de la ville peuvent être formulées eu égard au projet présenté.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

1.3. – AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UE – 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE – 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait, le recul autorisé ne pouvant excéder 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées à l'exception

des constructions implantées à proximité du giratoire d'entrée de ville et de la déviation (RD572) qui devront respecter une distance de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- Les constructions doivent être implantées au minimum à 15 mètres de l'axe de la Touloubre (exception faite de la section comprise entre la passerelle des Enjouvènes et le pont des Passadouires).

Afin de protéger le réseau hydraulique constitué par les canaux d'irrigation, des zones d'inconstructibilité sont prescrites autour de ces derniers.

Le long des canaux d'irrigation, sont interdits les constructions, clôtures, plantations, affouillement, exhaussement, à moins de :

- 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
- 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

La cartographie du réseau hydraulique de Pélissanne (ASA des Arrosants de Craponne) est jointe en annexe du P.L.U.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs peuvent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, à la limite des voies privées et en retrait, et ce sans distance minimale.

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain d'assiette au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée au faîtage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative peut être autorisée si elle répond à des impératifs de fonctionnement des activités dans la zone.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale, le positionnement des constructions devra architecturalement intégrer et garantir l'éclairage des pièces.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre bâtiment ou construction et piscine.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE – 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale ne devra pas être supérieure à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise.

Article UE – 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à édifier ou à modifier assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement.

Pour les constructions à vocation d'habitation, existantes : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension) ;
- les constructions ou installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UE – 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet doit respecter par « sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 – Dispositions générales : Pour tous les bâtiments

Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisées sur les « espaces paysagers » repérés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions particulières, fixées dans le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, du présent règlement.

- Toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

- Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Des couleurs différentes pourront être admises sauf pour les constructions à usage d'habitation. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.

Tout pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les imitations de matériaux (type faux bois ou fausse brique) sont interdites.

- Clôtures

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteau intermédiaires sont interdites.

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. Il sera privilégié aux clôtures en mur plein, les clôtures avec sous-bassement et grillage.

Article UE – 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement réservées aux véhicules et aux vélos doivent être en adéquation avec les besoins et les destinations de constructions réalisées. Le nombre de place correspondant aux besoins propres c'est-à-dire lié au fonctionnement de la structure doivent être pris en compte en sus du nombre de place à affecter au stationnement des visiteurs, dont les normes minimales sont fixées dans le tableau ci-dessous

Cependant, Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles à réaliser (pour les employés et les visiteurs) doit être au moins égal à :

Destination	Norme applicable
Bureau	3 places par tranche de 100m ² entamée de surface de plancher (vente + réserve)
Commerce	3 places par tranche de 100m ² de surface de plancher (vente + réserve)
Artisanat	1 place par tranche de 50m ² entamée de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires liés à la nature de l'équipement, au taux et au rythme de fréquentation, à leur situation géographique au regard des parkings publics existants....

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Locaux de rangement de cycles (vélos) :

Des espaces réservés au stationnement des cycles (ouvert ou fermés) devront être réalisés :

Destination	Norme applicable
Commerce et artisanat	Commerce de moins de 250m ² de vente : Pas de norme imposée Commerce avec une surface de vente supérieure ou égale à 250m ² : aire de stationnement vélo doit être au moins égale à 0.5 % de la surface de plancher totale.
Bureaux	La surface affectée au rangement des vélos doit correspondre à 1% de la surface de plancher totale des locaux. Cette surface doit être couverte.
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de places de stationnement réservées aux vélos sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'équipement

Article UE - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17*d*, R421-23*h*, et R421-28*e* du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées dans le présent règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les arbres abattus pour des besoins de construction devront être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou le projet devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, le remplacement des arbres ou plantations sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Article UE - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR.

ZONE UEP

Secteur réservé à la caserne des pompiers

Caractère et vocation de la zone

La zone **UEP** correspond au secteur réservé à l'activité de la caserne des pompiers.

Cette zone spécialisée est donc affectée aux constructions liées au fonctionnement de la caserne tels que bureaux, entrepôt, logements.....

La zone UEP est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article UEP - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions liées à l'activité commerciale et aux activités de bureau,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation dans un garage autorisé par le présent règlement,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- Les installations classées, notamment carrières, autres que celles visées à l'article UEP-2,
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition, déchets...),

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

Sont autorisées sous conditions ;

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition que leur implantation n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise sous conditions. Le droit de reconstruire à l'identique est susceptible d'être refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
- Les constructions, installations liées au service public ou d'intérêts collectifs dans les conditions fixées dans les articles suivants.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement de la caserne.

Article UEP - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou une servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une

servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.

- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.

-Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.

- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.

- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations ultérieures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.

Article UEP - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

1.1. - EAU POTABLE

P.L.U Ville de Péligssanne - Règlement zone UEP

Arrêté par DCM le

Approuvé par DCM le

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions devront disposer d'un système de défense contre l'incendie.

1.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, font l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire du réseau et à un éventuel prétraitement.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les modalités de réalisation des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales doivent correspondre aux prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (annexe du P.L.U.). Des prescriptions spécifiques déterminées par les services techniques de la ville peuvent être formulées eu égard au projet présenté.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

1.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UEP - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale des voies publiques de 3 mètres.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs peuvent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, à la limite des voies privées ou en retrait, et ce sans distance minimale.

Afin de protéger le réseau hydraulique constitué par les canaux d'irrigation, des zones d'inconstructibilité sont prescrites autour de ces derniers.

Le long des canaux d'irrigation, sont interdits les constructions, clôtures, plantations, affouillement, exhaussement, à moins de :

- 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
- 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

La cartographie du réseau hydraulique de Pélissanne (ASA des Arrosants de Craponne) est jointe en annexe du P.L.U.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article UEP - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain d'assiette au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée au faîtage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative peut être autorisée si elle répond à des impératifs de fonctionnement des activités dans la zone.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Non réglementé

Article UEP - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra dépasser 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UEP - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à édifier assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement.

Pour les constructions à vocation d'habitation : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions ou installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UEP - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 - Dispositions générales : Pour tous les bâtiments

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

Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisées sur les « espaces paysagers » repérés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions particulières, fixées dans le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, du présent règlement.

- Toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. L'emploi de matériaux brillants (type bardages métalliques, bacs aciers, enduit de type vernissé....) est interdit.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non

d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Des couleurs différentes pourront être admises sauf pour les constructions à usage d'habitation.

- Clôtures.

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

Article UEP - 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement réservées aux véhicules et aux vélos doivent être en adéquation avec les besoins et les destinations de constructions réalisées. Le nombre de place correspondant aux besoins propres c'est-à-dire lié au fonctionnement de la structure doivent être pris en compte en sus du nombre de place à affecter au stationnement des visiteurs.

Article UEP - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17d, R421-23h, et R421-28e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées dans le présent règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les arbres abattus pour des besoins de construction devront être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou le projet devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, le remplacement des arbres ou plantations sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Article UEP - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR.



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03.A2 – Règlement ZONES AU

Modification n°4

ZONE 1AU

Extension de quartier d'habitat

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AU** est une zone à urbaniser dite « constructible » dans laquelle les projets pourront être réalisés sous conditions. Cette zone est à dominante d'habitat.

Deux sous-secteurs composent cette zone à urbaniser :

- Un sous secteur **1AUa** dans lequel les constructions, à vocation principale d'habitation et, seront autorisées sous forme d'opération d'ensemble. Plusieurs secteurs sont distingués : 1AUa1 – 1AUa2 – 1AUa3n et 1AUa3s - 1AUa4 – 1AUa5
- Un sous secteur **1AUb** dans lequel les constructions, à vocations principale d'habitation et d'activités qui en sont le complément, seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone (réseaux eau, assainissement, électricité et desserte)

La zone 1AU est en partie soumise au risque inondation. Il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone 1AU est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article 1AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

i) Sont interdits

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation dans un garage autorisé par le présent règlement,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- les dépôts de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition...),
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux,
- Les installations classées, notamment les carrières, autres que celles visées à l'article 1AU - 2,
- Les constructions nouvelles isolées ou les extensions de constructions existantes en secteur 1AUa lorsqu'elles ne sont pas réalisées dans les conditions fixées à l'article 1AU - 2,
- les constructions nouvelles à destination de bureaux, d'activités commerciales, d'activités artisanales ou d'hébergement hôtelier sauf en zones 1AUa2 et 1AUb et dans les conditions fixées à l'article 1AU - 2.
- Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol dans les zones identifiées par une trame grise sombre représentée sur les documents graphiques et correspondant aux secteurs de risques géologiques identifiés.

Sont autorisées sous conditions dans tous les secteurs

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier, et qu'elles ne génèrent pas de risques ou de nuisances pour les populations avoisinantes.
- L'extension des Installations Classées existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne génère pas de risque ou de nuisances
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques et les installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démoli dans les conditions fixées à l'article L111-3 du code de l'Urbanisme.

• **Dans les secteurs 1AUa suivants, les constructions devront être réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions suivantes :**

- Zone 1AUa1 de la « Petite Brûlière » : dans cette zone les constructions ne seront autorisées que sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra concerner une superficie minimale de 0.9 hectare et ne pas entraîner l'enclave de terrains ou de délaissés de terrains.

- Zone 1AUa2 « d'entrée de Ville-quartier les Viougues » : dans cette zone les constructions ne seront autorisées que sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra concerner une superficie minimale de 1.2 hectares et ne pas entraîner l'enclave de terrains ou de délaissés de terrains.

La création de nouveaux locaux commerciaux, à usage de bureau ou d'activité artisanale ou d'hébergement Hôtelier est autorisée.

- Zone 1AUa3 « du quartier du Signoret » : dans cette zone les constructions ne seront autorisées que sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra concerner une superficie minimale de 4,5 hectares (correspondant à la totalité de la zone identifiée) et ne pas entraîner l'enclave de terrains ou de délaissés de terrains.

- Zone 1AUa4 du « secteur Saint Joseph – Vallon de Gautier » : dans cette zone les constructions ne seront autorisées que sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra concerner une superficie minimale de 1 hectare et ne pas entraîner l'enclave de terrains ou de délaissés de terrains.

- Zone 1AUa5 du « secteur de la route d'Aurons » : dans cette zone les constructions ne seront autorisées que sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra concerner la totalité de la zone identifiée soit une superficie minimale d'environ 0.95 hectare et ne pas entraîner l'enclave de terrains ou de délaissés de terrains.

Pour tous ces secteurs d'urbanisation future, lorsqu'il existe un reliquat suite à la réalisation de telles opérations, celui-ci pourra être aménagé ou construit sous réserve de couvrir la totalité des terrains restants et d'être intégré à l'opération immédiatement voisine.

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier ne seront autorisées qu'en zones 1AUa2 « d'entrée de ville – les Viougues » et 1AUB.

- D'autre part, en secteur 1AUa, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peut être autorisée, à condition que les 3 critères suivants soient réunis :
 - que la construction initiale ait plus de 80 m² de surface de plancher et une existence légale,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans une limite fixée à 250m² de surface de plancher (existant compris) et 250m² de d'emprise au sol (existant compris),
 - et que la construction projetée ne compromette pas ou ne rende pas plus onéreuse la réalisation de l'aménagement ultérieur de la zone,
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, non attenantes au bâtiment principal, sont autorisées dans la limite de 2 (existant compris) et de 60m² d'emprise au sol et sous réserve qu'elles soient situées à proximité des constructions préexistantes et que la construction projetée ne compromette pas la réalisation ultérieure de la zone. Les piscines devront elles aussi être situées à proximité du bâtiment principal

- **En secteur 1AUb, les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne pourront être autorisées que lors de la réalisation des équipements internes à la zone (eau-assainissement-électricité-desserte viaire suffisante)**

Zone 1AUb1 du « quartier du Pesquier » / zone 1AUb2 « quartier de l'Ensoleillé » / zone 1AUb3 « quartier du signoret Est » / zone 1AUb4 « quartier du chemin d'Aix » / zone 1AUb5 « quartier du chemin des hirondelles » :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées et ne devront pas excéder 250m² de surface de plancher par unité foncière.
- En secteur 1AUb, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées et ne devront pas excéder une surface de plancher totale de 250m² (existant + extension) sur une même unité foncière, et ce même en l'absence des réseaux (eau et assainissement) mais sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif et d'un forage ou captage conformes à la réglementation en vigueur.
- En secteur 1AUb, les annexes des constructions à usage d'habitation existantes ou à créer ne seront autorisées que dans la limite de deux (existant compris) à compter de l'approbation du PLU et dans la limite de 60m² d'emprise au sol ou surface de plancher (existant compris).

Article 1AU - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.
- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de

l'intensité et de la nature du trafic.

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'un espace d'attente correspondant à une place de parking non close devant le portail, pour les accès sur les voies publiques, dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.
- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.
- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations futures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent avoir une largeur minimale utilisable de 6 mètres, être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle d'un rayon de 11 mètres minimum, qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour, ou être en forme de T (voir schémas ci-après). Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Si la voie sans issue existante, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes sont appliquées :

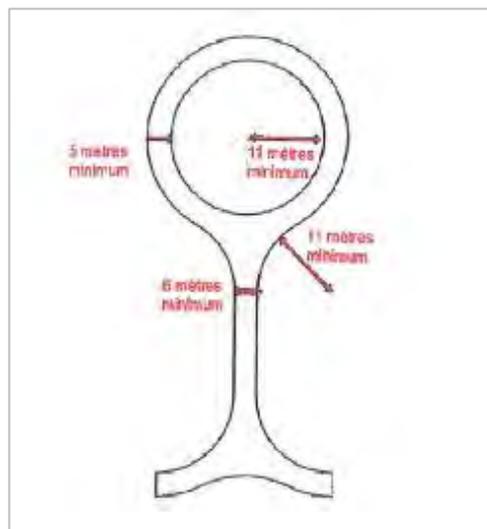
- largeur minimale utilisable (aires de stationnement et trottoirs exclus) de 3 mètres,
- aire de retournement à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours ; se reporter aux schémas,
- création d'aires de croisement sur la voie sans issue pour porter la largeur utilisable à 6 mètres. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la covisibilité aux deux extrémités.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Si les prescriptions ne peuvent être respectées, les voies en impasse ne pourront desservir qu'un maximum de 10 logements.

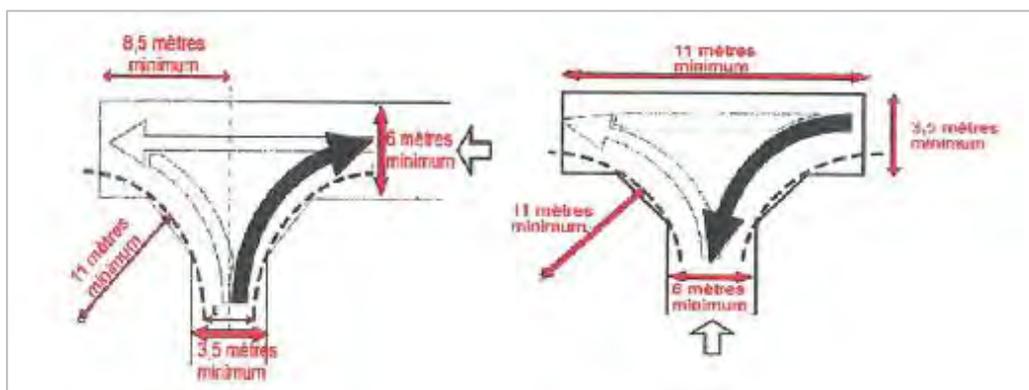
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démolì, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.

Type de voie en impasse avec un rond point en bout



Type de voie en impasse en forme de T

L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.



Article 1AU - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1. - EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les opérations d'ensemble ou constructions groupées devront disposer d'un système de lutte contre l'incendie adapté aux besoins de l'opération (ex : hydrants, réservoir d'eau, etc.)

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Eaux de rejet de piscine

- Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la Santé Publique, le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Ainsi sont préconisés :

- Pour les rejets des eaux de vidange des bassins : la neutralisation de l'agents désinfectant (par traitement-dépollution) puis soit un rejet dans le réseau des eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau soit une infiltration sur la parcelle concernée. Il faudra veiller à supprimer toutes substances polluantes.
- Pour les rejets des eaux de lavage des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine) : ces rejets étant relativement chargés en matières organiques, il convient dans la mesure du possible, de les rejeter dans le réseau des eaux usées. A défaut, on peut envisager soit un rejet dans le réseau pluvial après décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

4.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article 1AU - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies bordant un terrain, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et aux emprises publiques.

6.1 - Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de **3m** à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, ou à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, ou à compter de la limite des emprises publiques (parcs, place...).

Ces limites peuvent être réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

6.2 – Dispositions spécifiques :

- Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'opération d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt dans sa composition urbaine et/ou architecturale. Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, les règles édictées pourront s'appliquer à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

- Il n'existe pas de règle de distance par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt. Ces dernières pourront être implantées dans le respect de l'ordonnement du quartier.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations nécessaires aux réseaux.

De plus, il n'existe pas de réglementation pour les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel.

6.3 : Les piscines

- Les bassins des piscines couvertes et non couvertes doivent être implantés à une distance minimale de 2m des voies publiques et des emprises publiques, existantes ou projetées.

6.4 – Dispositions particulières :

- De plus, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe de la Goule et 15 m de l'axe de la Touloubre (exception faite de la section comprise entre la passerelle des Enjouvènes et le pont des Passadouires)
- 25m de l'axe de la RD 15 pour toutes les constructions (distance indiquée sur les documents graphiques).

Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Afin de protéger le réseau hydraulique constitué par les canaux d'irrigation, des zones d'inconstructibilité sont prescrites autour de ces derniers.

Le long des canaux d'irrigation, sont interdits les constructions, clôtures, plantations, affouillement, exhaussement à moins de :

- 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
- 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

La cartographie du réseau hydraulique de Pélissanne (ASA des Arrosants de Craponne) est jointe en annexe du P.L.U.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les constructions ayant d'autres destinations doivent respecter la distance minimale suivante indiquée sur le document graphique : 25 m de l'axe de la RD15. Cette limitation ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt public et collectif, à l'adaptation, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Article 1AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, les règles édictées s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

7.1 – Dispositions générales :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives, sauf instauration d'une servitude de cours commune fixées dans les conditions précisées à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions peuvent être réalisées sur les limites séparatives :
 - Quand la construction projetée n'excède pas 5m au faîtage,
 - En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, la hauteur de la construction pourra alors être celle de l'article 1AU – 10.
 - Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale, la hauteur de la construction pourra alors être celle de l'article 1AU – 10.
- Le bassin des piscines, couvertes ou non, doit être implanté à une distance minimale de 2m de toute limite séparative.
- Les abris de jardins dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50m peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement prédéfinies en ne respectant qu'un léger recul.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.
- Pour les constructions pouvant être réalisées en limite séparative, lorsque cette limite est constituée par l'axe d'un canal secondaire ou tertiaire pour lequel il faudra respecter une distance de 1m, les constructions pourront être implantées à 1m de ladite limite séparative.
- A l'intérieur des marges de retrait sont autorisées : les balcons, les débords de toiture, éléments de décors architecturaux, oriels n'excédant pas 1 mètre par rapport au nu de la façade.
- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

7.2 – Disposition spécifiques :

- Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'opération d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt dans sa composition urbaine et/ou architecturale. Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, les règles édictées pourront s'appliquer à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Article 1AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre de bonnes conditions d'éclairage des pièces et assurer la circulation des moyens de lutte contre l'incendie ou moyens de secours.

Il n'est pas édicté de règle de distance entre un bâtiment, construction et une piscine.

Article 1AU - 9 : Emprise au sol

Pour le secteur 1AUa

- Zone 1AUa1 de la « Petite Brûlière » : Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0.7.
- Zone 1AUa2 « d'entrée de Ville-quartier les Viougues » : le CES est fixé à 0.4
- Zone 1AUa3 « du quartier du Signoret » : Le CES est fixé à 0.30
- Zone 1AUa4 du « secteur Saint Joseph – Vallon de Gautier » : Le CES est fixé à 0.30

- Zone 1AUa5 du « secteur de la route d'Aurons » : Le CES est fixé 0.25

Pour le secteur 1AUb

- Zone 1AUb1 du « quartier du Pesquier » : le CES est fixé à 0.12 par unité foncière.

- zone 1AUb2 « quartier de l'Ensoleillé » : Le CES est fixé à 0.2 par unité foncière.

- zone 1AUb3 « quartier du signoret Est » : le CES est fixé à 0.2 par unité foncière.

- zone 1AUb4 « quartier du chemin d'Aix » : Le CES est fixé à 0.12 par unité foncière.

- zone 1AUb5 « quartier chemin des hirondelles » : Le CES est fixé à 0.2 par unité foncière.

Pour les équipements publics : Il n'est pas fixé de CES.

Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et extensions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général du quartier.

10.1 - Dispositions applicables

Dans tous les sous secteurs de la zone 1AUb, et les secteurs 1AUa3n et s et 1AUa5 :

Dans tous les secteurs, les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne pouvant excéder 7m à partir du terrain naturel.

Dans les secteurs 1AUa1 – 1AUa2 – 1AUa4

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions nouvelles ne pourra excéder R+3 et 11.5 mètres.

10.2 – Dispositions spécifiques :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension) ;
- les constructions, installations de service public ou d'intérêt général ou d'intérêt général.

Article 1AU - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 - Principe général

11.1.a - Aspect de la construction

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

- Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état et du rétablissement des éléments intéressants.

- L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les

spécificités des constructions avoisinantes. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de conception architecturale contemporaine.

- Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisées sur les « espaces paysagers » repérés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions particulières, fixées dans le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, du présent règlement.

- Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) devront être installées de la façon la moins visible de l'espace public et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

- Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, et ce sans saillie par rapport au nu de la façade.

- Les cheminées, ventilation ou antennes ne doivent pas dépasser de plus de 2m le pan de toiture sur lequel elles sont fixées.

11.1.b – Matériaux et coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

11.2 – Façades

- La texture de l'enduit doit être lissée, frotassée, grattée ou talochée finement.

- Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées localement. La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Le gris et le blanc sont proscrits.

- Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés.

- Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les matériaux de l'immeuble ancien et les dispositions architecturales originelles (composition de la façade, respect des modénatures, des proportions et des espacements entre les baies, singularité des détails architecturaux, aspect et mise en œuvre des matériaux). La restauration des bâtiments anciens est à privilégier.

- Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

11.3 – Éléments techniques et décoratifs

- Des encadrements de baies peuvent être demandés à l'occasion du projet.

- Les volets doivent être peints en harmonie avec la couleur de la façade.

- Les débords de toiture par génoise ou corniche doivent être conservés ou restitués. En cas de démolition, les rangs seront restitués.

11.4 - Toiture

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural, technique ou lié à l'intégration de dispositif photovoltaïque, peuvent être autorisées. Les tuiles

sombres sont proscrites.

- Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- La création d'une terrasse dans le volume de la toiture peut être autorisée sous le respect des conditions suivantes : ne pas être perceptible depuis l'espace public, la distance de toiture conservée entre le bas du toit et la terrasse devra être au moins de 2.50m et éviter toute excroissance d'un garde corps, et disposer d'un local habitable au même niveau que la terrasse.

11.5 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel support du projet.

Dans le cas de terrains voisins dont le niveau du sol est différent, la clôture située en contrebas ne pourra excéder une hauteur maximale de 2m calculée à partir du niveau du terrain naturel du voisin situé en surplomb. Cependant, la hauteur de la clôture sera appréciée au regard de la différence de niveau existante, et dans la limite d'une hauteur de 2.50m mesurée à partir du terrain situé en contrebas.

- Pour les clôtures situées à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2m, hauteur mesurée à partir du terrain naturel de la voie sauf contraintes architecturales liées à l'ordonnancement des constructions sur la voie.

- Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de l'emprise publique.

- Les clôtures sur voies de desserte ou en limites séparatives pourront être constituées soit par :

- un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain
- un muret, d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage,
- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé de réaliser des clôtures uniquement composées de grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment 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 murs de clôture devront recevoir un enduit sur les 2 faces.

11.6 - Local poubelle

Il pourra être exigé, pour les opérations d'au moins 3 logements, l'aménagement d'un local poubelle commun.

11.7 - Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 1AU - 12 : Stationnement

12.1 – Dispositions générales

-Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles à réaliser doit être au moins égal à :

Destination	Norme applicable
habitation	Le nombre de places est déterminé selon la superficie des logements, par tranche de 100 m ² soit : 1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée. Dans tous les cas il est demandé au minimum une place par logement.
Hébergement Hôtelier	1 place pour 3 chambres
Bureau, artisanat et commerce	1 place par tranche de 100 m ² entamée de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires liés à la nature de l'équipement, au taux et au rythme de fréquentation, à leur situation géographique au regard des parkings publics existants....

- Dans le cas de projet d'ensemble, la réalisation de parc de stationnement commun (pour visiteurs notamment) pourra être imposée eu égard à la dimension du projet.

- Dans tous les cas, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Locaux de rangement de cycles (vélos) :

Destination	Norme applicable
Habitation	A partir de 400m ² de surface de plancher, les aires de stationnement des cycles doivent être réalisées. La surface affectée à ce stationnement doit correspondre au moins à 2% de la surface de plancher et doit être prévue couverte.
Hébergement Hôtelier	Une place de stationnement pour 4 chambres (si l'hébergement hôtelier est constitué de logements, un studio compte pour une chambre, un T2 pour 2 chambres....)
Commerce et artisanat	Commerce de moins de 250m ² de vente : Pas de norme imposée Commerce avec une surface de vente supérieure ou égale à 250m ² : aire de stationnement vélo doit être au moins égale à 0.5 de la surface de plancher totale .
Bureaux	La surface affectée au rangement des vélos doit correspondre à 1% de la surface de plancher totale des locaux. Cette surface doit être couverte.
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de places de stationnement réservées aux vélos sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'équipement

12.2 - Cas des constructions ayant plusieurs destinations :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui est fixé au prorata, selon le cas des surfaces de plancher et/ou des critères de calcul.

12.3 – Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'aménagement d'habitation ou d'extension ne dépassant pas 30m² de surface de plancher, et ce sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas supprimer les places existantes, il n'est pas exigé la réalisation de nouvelles places de stationnement

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Deux places l'une derrière l'autre ne peuvent être affectées à deux logements ou à deux destinations différentes.

12.5 - Logement locatifs financés par l'Etat

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions du L.151-5 du code de l'urbanisme, il est demandé la réalisation d'1 place de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée même dans le cas de création de surface de plancher.

Article 1AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17*d*, R421—23*h*, et R421-28^e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées par le règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les surfaces libres de toute construction doivent conserver au maximum la perméabilité des sols.

Les espaces de pleine terre devront correspondre à 30% au moins de la superficie du terrain.

Les arbres abattus pour des besoins de construction devront être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou le projet devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, le remplacement des arbres ou plantations sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Article 1AU - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR

ZONE 1AUE

Zone d'activités économique et de service

(b) Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUE** est une zone à urbaniser dans laquelle les projets liés à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de service public ou d'intérêt collectif ou entrepôt pourront être réalisés sous conditions.

La zone 1AUE est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article 1AUE - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

i) Sont interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- Les installations classées, notamment les carrières, autres que celles visées à l'article 1AUE - 2,
- les dépôts de matériaux de toutes sortes (ferraille, matériaux de démolition...) sauf lorsque cela est rendu nécessaire par le fonctionnement de l'activité autorisée sur la zone,

Article 1AUE - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions, installations et les ouvrages techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Dans le secteur 1AUE, les constructions ne seront autorisées que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUE - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.
- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.
- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.
- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations ultérieures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux exigences de sécurité.

Article 1AUE - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1. - EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les opérations d'ensemble ou constructions groupées devront disposer d'un système de lutte contre l'incendie adapté aux besoins de l'opération (ex : hydrants, réservoir d'eau, etc.)

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

4.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article 1AUE - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AUE - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies bordant un terrain, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et aux emprises publiques.

6.1 - Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de **4m** à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, ou à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes, ou à compter de la limite des emprises publiques (parcs, place...).

Ces limites peuvent être réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

- Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourront être mis en œuvre à moins de :

- 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
- 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

6.2 – Dispositions spécifiques :

- Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'opération d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt dans sa composition urbaine et/ou architecturale. Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, les règles édictées pourront s'appliquer à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

- Il n'existe pas de règle de distance par rapport aux voies et emprises publiques pour les

constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt. Ces dernières pourront être implantées dans le respect de l'ordonnancement du quartier.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations nécessaires aux réseaux.

De plus, il n'existe pas de réglementation pour les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel.

- Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

- Les constructions liées au service public ne sont pas soumises à cette règle.

Article 1AUE - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dispositions générales :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout sans être inférieure à 3m.

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

7.2 – Disposition spécifiques :

- Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'opération d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt dans sa composition urbaine et/ou architecturale.

- Les constructions liées au service public ne sont pas soumises à cette règle.

Article 1AUE - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre de bonnes conditions d'éclairage des pièces et assurer la circulation des moyens de lutte contre l'incendie ou moyens de secours.

Article 1AUE - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale ne pourra dépasser 50% de l'emprise totale de l'unité foncière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, ce coefficient d'emprise pourra s'appliquer à chaque lot.

Article 1AUE - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et extensions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général du quartier.

10.1 - Dispositions applicables

Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne pouvant excéder 9m à partir du terrain naturel.

10.2 – Dispositions spécifiques :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les constructions, installations et ouvrages techniques liées au service public ou d'intérêt général.

Article 1AUE – 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet doit respecter par « sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 – Dispositions générales : Pour tous les bâtiments

a. - Toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

- Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Des couleurs différentes pourront être admises sauf pour les constructions à usage d'habitation. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.

Tout pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les imitations de matériaux (type faux bois ou fausse brique) sont interdites.

- Clôtures

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteau intermédiaires sont interdites.

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. Il sera privilégié aux clôtures en mur plein, les clôtures avec sous-bassement et grillage.

11.2 - Local poubelle

Il pourra être demandé l'aménagement d'un local poubelle commun.

11.3 - Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 1AUE - 12 : Stationnement

12.1 – Dispositions générales

-Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles à réaliser doit être au moins égal à :

Destination	Norme applicable
Bureau, artisanat et commerce	1 place par tranche de 100m ² entamée de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires liés à la nature de l'équipement, au taux et au rythme de fréquentation, à leur situation géographique au regard des parkings publics existants....

- Dans le cas de projet d'ensemble, la réalisation de parc de stationnement commun (pour visiteurs notamment) pourra être imposée eu égard à la dimension du projet.

- dans tous les cas, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Locaux de rangement de cycles (vélos) :

Destination	Norme applicable
Commerce et artisanat	aire de stationnement vélo doit être au moins égale à 0.5 % de la surface de plancher totale.
Bureaux	La surface affectée au rangement des vélos doit correspondre à 1% de la surface de plancher totale des locaux. Cette surface peut être couverte.
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Le nombre de places de stationnement réservées aux vélos sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'équipement

12.2 - Cas des constructions ayant plusieurs destinations :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui est fixé au prorata, selon le cas des surfaces de plancher et/ou des critères de calcul.

Article 1AUE - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 sont soumis aux dispositions des articles R421-17*d*, R421—23*h*, et R421-28^e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées par le présent règlement devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Une surface minimale de 15% par lots devra être traitée en jardin planté et/ou arboré.

Les surfaces libres de toute construction doivent conserver au maximum la perméabilité des sols.

Les arbres abattus pour des besoins de construction devront être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou le projet devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, le remplacement des arbres ou plantations sera apprécié à l'échelle du projet au regard du traitement paysager d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Article 1AUE - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR

ZONE 2AU

Zones d'Extension future

(c) Caractère et vocation de la zone

La zone **2AU** est une zone destinée à un développement ultérieur de l'habitat et/ou des équipements ou activités qui l'accompagnent.

Elle est insuffisamment équipée au regard des besoins de la population ou des activités attendus dans cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article 2AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

i) Sont interdits

- Toute construction nouvelle quelque soit sa destination et toute occupation ou utilisation du sol, les constructions à usage industriel sauf celles autorisées dans les conditions précisées à l'article 2AU – 2.

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

Sont autorisées sous conditions

- L'extension des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions suivantes :
 - la construction existante doit avoir une superficie existante minimale de 80m²,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - sous réserve que l'extension ne soit pas incompatible avec les aménagements ultérieurs de la zone.
 - que la surface totale (existant + extension + annexes) n'excède pas 200 m² de surface de plancher et 250 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol existante pour l'activité.
- La construction d'annexes à l'habitation est autorisée aux conditions suivantes :
 - dans la limite de 2 bâtiments (existant compris) à compter de la date d'approbation du PLU,
 - sous réserve que l'annexe construite se situe à proximité du bâtiment principal,
 - sous réserve que la construction ne soit pas incompatible avec les aménagements ultérieurs de la zone,
 - sous réserve que leur superficie totale, existant compris ne soit supérieure à 50m² de d'emprise au sol et que la surface totale des bâtiments sur l'unité foncière ne dépasse pas 200m² de surface de plancher et 250m² d'emprise au sol.

- Les piscines sous réserve qu'elles se situent à proximité du bâtiment principal et qu'elles ne compromettent pas la mise en œuvre du projet d'aménagement ultérieur.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ceux-ci puissent concourir aux besoins de la population sur le secteur et qu'elles soient desservies par les voiries et réseaux adaptés à leur destination et leur dimensionnement.

Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les clôtures sont admises sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 2AU – 11.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2AU - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Les constructions devront être desservies par des voies, publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux objectifs de sécurité et de défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Article 2AU - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1. - EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable, l'utilisation d'un captage privé est autorisée.

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement doit se faire grâce à un dispositif autonome, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Rejet des eaux de piscine

Voir 03.A2 « règlement applicable à toutes les zones »

4.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article 2AU - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 2AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques. Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

- De plus, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe de la Goule et 15 m de l'axe de la Touloubre (exception faite de la section comprise entre la passerelle des Enjouvènes et le pont des Passadouires)
- 25m de l'axe de la RD 15 pour toutes constructions comme indiqué sur le document graphique.

- Il n'existe pas de règle d'implantation pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

- Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourront être mis en œuvre à moins de :

- 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
- 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
- 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

Article 2AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

- Les constructions peuvent être réalisées dans cette bande de 5 m, comptées à partir de la limite parcellaire, pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, l'accès aux constructions situées en zone inondable et en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif.

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article 2AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres pour les extensions des constructions à usage d'habitation.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension) ;
- les constructions et installations liées au service public ou d'intérêt général.

Article 2AU - 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Principe général : Aspect de la construction

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

- Les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante réalisés sur les espaces paysagers repérés sur le plan de zonage (sous le terme « protection des boisements ») doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le cadre des mesures de protection au titre du L.151-19 du présent règlement.

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) devront être installées de la façon la moins visible de l'espace public et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

- Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, et ce sans saillie par rapport au nu de la façade.

11.2 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel support du projet.

- Pour les clôtures situées à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2m par rapport au terrain naturel situé côté voie.

Les clôtures situées à la limite d'emprise de la voie privée ou publique ou de l'emprise publique devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou de l'emprise publique.

- Les clôtures sur voies de desserte ou en limites séparatives doivent être constituées par un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales

11.3 - Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent

Article 2AU - 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les nouvelles constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place de stationnement devra correspondre au besoin de la construction.

Article 2AU - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Article 2AU - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR



PLAN LOCAL D'URBANISME

03.A2 – Règlement Zone A et Zone N

Modification n°4

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone **A** est constituée de terrains, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation concernant les dispositions applicables en zone à risque.

La zone A est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains » concernant les dispositions applicables en zone à risque.

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Toutes constructions, installations, activités ou travaux n'étant pas directement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles : locaux techniques de l'exploitation, éléments fonctionnels (type serres, volières, bergerie, bâtiment d'élevage), locaux de stockage (type silo, grange), locaux de transformation ou de conditionnement de la production, les locaux permettant l'exercice d'activités connexes directement liées à l'activité agricole. Ces constructions doivent être regroupées à proximité du siège d'exploitation, implantés dans des bâtiments existants ou par construction nouvelle.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs notamment les installations photovoltaïques sur toiture d'une construction existante ou construction nouvelle, dès lors qu'elles ne sont 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 constructions à usage d'habitation, leurs annexes et locaux accessoires nécessaires à l'exercice de l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites, et dans le respect des conditions suivantes:
 - En cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, ces constructions devront être réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité). La superficie ne pourra dépasser 250m² de surface de plancher pour le logement de l'exploitant

- Les annexes et les piscines liées aux constructions d'habitation devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation principale; les annexes, non compris les piscines, dont le nombre est limité à une par habitation, ne devront pas dépasser 40 m² de surface de plancher et 5 mètres de hauteur au faîtage ou 4 mètres en cas de toiture-terrasse.
- Les installations classées strictement liées à l'exploitation agricole ou nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment sinistré ou démoli dans les conditions fixées l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, en conservant la même destination.
- La reconstruction de bâtiments traditionnels (type borie ou cabanon), sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - reconstruction à l'identique de la construction sans modification de volume,
 - reconstructions sans changement de destination et sans création d'unité d'habitation,
 - reconstruction dans le respect des éléments architecturaux traditionnels ou d'origine.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - Qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
 - Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
 - Qu'ils soient nécessaires à la recherche ou mise en valeur de site archéologique.
- Les constructions, installations ou ouvrages techniques à usage de service public ou d'intérêt pour lesquels la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'activité agricole.

Article A - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, à leur destination et à leur importance.

3.2 - Accès

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Article A - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable, l'utilisation d'un captage privé est autorisée.

4.2 – Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement doit se faire grâce à un dispositif autonome, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

4.3 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

4.4 – Autres réseaux

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Concernant la défense extérieure contre l'incendie, toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Article A - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

6.1 - Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

-Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance minimale de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées

-Les bâtiments fonctionnels liés à l'activité agricole doivent être implantés à une distance minimale de 15 m de l'alignement de l'emprise des voies publiques ou privées. Une implantation différente pourra être autorisée au regard du respect de l'agencement rural

6.2 – Implantation par rapport à l'autoroute

-Les constructions devront respecter une distance minimale de 100m par rapport à l'axe de la voie.

6.3 – Implantation par rapport à la déviation RD572

- Les constructions devront respecter une distance minimale de 75m de l'axe de la déviation (RD572) indiquée sur les documents graphiques.

6.4 – Remarques

- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.
- Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourront être mis en œuvre à moins de :
 - 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craponne
 - 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
 - 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

Article A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Pour les constructions de type serre, cette distance est ramenée à 3 m.
- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Non réglementé.

Article A - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A - 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1- construction à usage d'habitation

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit, mesurée à compter du niveau naturel existant du sol.

10.2 - Pour les autres constructions

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 m au faîtage ou à 4 m en cas de toiture terrasse, mesurée à compter du niveau naturel existant du sol.
- Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation et leurs annexes, et pour tous les bâtiments agricoles, la hauteur n'est pas règlementée.

Article A - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur devront s'insérer harmonieusement et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 - Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. La gamme des couleurs définies dans la palette

annexée au présent règlement doit être respectée. Des couleurs différentes pourront être admises sauf pour les constructions à usage d'habitation.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.

11.2 - Toiture

D'une manière générale, la nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation de l'eau qui constitue un risque de développement du moustique *Aedes Albopictus*, ou moustique tigre, et rendre l'entretien possible.

Les équipements photovoltaïques installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau. Pour les équipements et constructions, il convient d'éviter au maximum les eaux stagnantes, notamment au niveau des toitures, des gouttières et plus généralement des ouvrages de gestion des eaux pluviales des toitures.

Les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas générer de difficulté d'accessibilité pour les engins de défense contre l'incendie et de risque électrique pour les personnels intervenants lors d'un sinistre, de par leur proximité aux voies dédiées pour la défense des bâtiments.

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 - Clôtures

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2m, la partie pleine pouvant être exigée dans une limite de 1m. Pour les clôtures réalisées en zone réglementées par le Plan de Prévention des Risques inondations, il conviendra de s'y rapporter.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

11.4 - Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A - 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être réalisé des surfaces de stationnement en cohérence avec la destination de l'équipement.

Article A - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU sont soumis aux dispositions des articles R421-17*d*, R421—23*h*, et R421-28^e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR.

ZONE N

Zones naturelles et forestières

Caractère et vocation de la zone

La zone **N** est constituée de secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt paysager ou esthétique, ou représentant un intérêt particulier sportif ou sanitaire.

Plusieurs sous secteurs ont été identifiés :

- Un sous secteur **N1** correspondant à une zone naturelle protégée,
- Un sous secteur **N2** dite zone naturelle habitée à caractère paysager,
- Un sous secteur **N3** à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs,
- Un sous secteur **N3i** à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs situés en secteur inondable qui sont compatibles avec le risque inondation et l'intérêt environnemental des lieux,
- Un sous secteur **Nh** accueillant des activités sanitaires,
- Un sous secteur **Nep** accueillant des services publics ou d'intérêt collectif,

La zone N est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone N est soumise au **risque séisme et mouvements de terrains** : il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention des Risques « séisme et mouvements de terrains ».

Les documents relatifs aux risques (PPRi et PPRsmt) figurent dans les annexes du PLU (Annexe n°04-A2 et Annexe n°04-A4).

Article N - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Toutes constructions, activités et installations non mentionnés à l'article 2.
- Les piscines uniquement dans le secteur N1,
- Dans le secteur N1, toutes nouvelles constructions quelque soit sa destination, à l'exception de la mention indiquée à l'article 2,
- Dans le secteur N2, toute création de logement supplémentaire.

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

Sont autorisées en zone N dans tous les secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des espaces naturels et forestiers et que leur insertion paysagère et environnementale soit satisfaisante,
- Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels,

- Les constructions techniques quand elles sont indispensables au maintien ou à l'installation d'une activité agricole compatible avec la protection du milieu naturel (bergerie, ...) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires pour le fonctionnement de l'exploitation,
 - que la construction soit de part ses matériaux et son mode de réalisation, démontable, à l'exception des fondations si besoins,
 - que la superficie pour le stockage n'excède pas 200 m² d'emprise au sol,
 - que la superficie pour l'abri des animaux n'excède pas 750 m²,
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans et ce conformément à l'article L.111-15. Les bâtiments reconstruits devront garder leur destination initiale.
- La reconstruction, l'amélioration, la réhabilitation de bâtiments traditionnels (type borie ou cabanon), sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - reconstruction à l'identique de la construction sans modification de volume,
 - reconstructions sans changement de destination et sans création d'unité d'habitation,
 - reconstruction dans le respect des éléments architecturaux traditionnels ou d'origine.

Dans le secteur N2, sont autorisées:

- L'extension sans création de logement supplémentaire des constructions à usage d'habitation, d'une surface existante minimale de 80m², dans la limite de 40% de la surface de plancher déjà existante et ne devant pas conduire à une surface de plancher totale (existant compris) supérieure à 250m² sur une même unité foncière, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère des sites. Le bénéfice de cette disposition ne peut intervenir qu'une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation non attenantes au bâtiment principal, dont le nombre est limité à une par habitation, non compris les piscines, sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 40m² et à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante. Ces annexes devront être situées à proximité immédiate des constructions préexistantes, à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation principale ; les annexes ne devront pas dépasser 5 mètres de hauteur au faîtage ou 4 mètres en cas de toiture terrasse.
- Les piscines à condition qu'elles soient situées à proximité de l'ensemble habitation, à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurés à partir des murs extérieurs de l'habitation principale.

En secteur N3 sont autorisées :

- Les constructions et installations liées directement aux activités de loisirs et sportifs,
- Les aménagements et équipements d'accueil public,
- Les zones de stationnement ouvertes au public rendues nécessaires par l'activité et sous réserve d'une intégration paysagère réussie

En secteur N3i, sont autorisées :

- Les constructions et installations liées directement aux activités sportives et de loisirs compatibles avec le risque inondation et les dispositions du PPRI, et le respect du milieu naturel,

- Les aménagements et équipements d'accueil public sous réserve d'être compatibles avec la gestion du risque inondation,
- Les zones de stationnement ouvertes au public rendues nécessaires par l'activité et sous réserve d'une intégration paysagère réussie

En secteur Nh, sont autorisées:

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les constructions à destination d'habitation si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des établissements situés dans la zone,

En secteur Nep, sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Article N - 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

3.1 – Définition de la desserte et de l'accès:

- Desserte : La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain assiette du projet.

- Accès : L'accès correspond à la portion franchissable de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie, publique ou privée.

3.2 – Dispositions concernant les accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement et de construction.

- Le ou les accès aménagé(s) sur les voies de desserte ouvertes à la circulation générale doivent permettre de garantir la sécurité des utilisateurs et celle des usagers des voies. Celle-ci sera appréciée au regard de la configuration de l'accès, de sa localisation par rapport à la voie, de l'intensité et de la nature du trafic.

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur laquelle l'accès est créé.

3.3- Dispositions concernant la desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur le fond voisin.

- Les caractéristiques de la desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- Les caractéristiques de la voie de desserte, publique ou privée, doivent être adaptés à la destination et à la dimension du projet de construction.

- Cette desserte doit avoir une largeur minimale de 3m. Les caractéristiques techniques répondant à l'exigence de sécurité seront appréciées selon la longueur de la desserte, la configuration des lieux, la destination et la dimension du projet.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire du quartier et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec des éventuelles opérations ultérieures.

Les voies nouvelles et les rénovations de voirie doivent permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite, et doivent permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, ramassage ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être représentée par un cercle qui devra s'inscrire entre bordures de trottoirs et permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

La précédente disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Article N - 4 : Desserte des terrains par les réseaux

4.1. - EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable s'il existe, de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être admises sous réserve de la réalisation d'un captage privé conforme aux prescriptions du code de la santé publique.

Les opérations d'ensemble ou constructions groupées devront disposer d'un système de lutte contre l'incendie adapté aux besoins de l'opération (ex : hydrants, réservoir d'eau, etc.)

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être admises sous réserve de la réalisation d'un système autonome conforme aux normes en vigueur.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales et/ou faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas se rejeter dans le dispositif d'assainissement des eaux usées.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

4.3. - AUTRES RÉSEAUX

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dès lors que le réseau public est enterré les raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article N - 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies bordant un terrain, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et aux emprises publiques.

6.1 - Règles générales en zone N :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite des voies privées existantes, ou à la limite des emprises publiques (parcs, place...).
- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.
- Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourront être mis en œuvre à moins de :
 - 6 mètres à compter de l'axe du canal de Craonne.
 - 1 mètre à compter de l'axe du canal de Matheron.
 - 1 mètre à compter de l'axe des filioles, nommées « canaux d'irrigation » sur la carte du réseau hydraulique.

6.2 – Règle spécifique : Implantation des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques et ce sans contrainte de distance par rapport à l'alignement des voies publiques ou des limites d'emprises publiques ou de voies privées ou à l'alignement des voies et emprises. Leur intégration dans le site doit être réussie.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations nécessaires aux réseaux.

6.3 - Les piscines

Les bassins des piscines couvertes et non couvertes doivent être implantés à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Article N - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles générales en zone N :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives minimale de 3m.

7.2 – Règle spécifique : Implantation des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'existe pas de règles d'implantation pour les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article N - 9 : Emprise au sol

En secteur N2, il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 0.07 avec une limite fixée à 250m² d'emprise totale sur l'unité foncière.

Article N - 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour tous les secteurs :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 7m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions d'autres destinations doit être compatibles avec le bâti environnant, le site naturel.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 m au faîtage ou à 4 m en cas de toiture-terrasse, mesurée à compter du niveau naturel existant du sol.

Article N - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur devront s'insérer harmonieusement et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces derniers. Ils devront être intégrés dans le site.

11.1 - Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. La gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement doit être respectée. Des couleurs différentes pourront être admises sauf pour les constructions à usage d'habitation.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.

11.2 - Toiture

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

11.3 - Clôtures

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2m, la partie pleine pouvant être limitée à 1m. Pour les clôtures réalisées en zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques inondations, il conviendra de s'y rapporter.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

11.4 - Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N - 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être réalisé des surfaces de stationnement en cohérence avec la destination de l'équipement, ces surfaces devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Article N - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme

13.2 – Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU sont soumis aux dispositions des articles R421-17*d*, R421—23*h*, et R421-28^e du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées devront être respectées.

13.3 – Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Article N - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé, abrogé par la loi ALUR.



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03.A3 - L.151-19 et L.151-23: Mesures de protection

Les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme permettent dans le cadre du P.L.U. « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou écologique et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. ».

« Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

Des secteurs de boisement, des alignements de végétaux ou des îlots de verdure, privés ou publics ont été identifiés à ce titre et font l'objet des prescriptions qui vont suivre. Ces espaces paysagers sont graphiquement repérés par la légende présentée ci-après accompagnée d'un numéro de référence. Les prescriptions à respecter sont détaillées dans des fiches particulières permettant d'appréhender à la fois la valeur écologique, récréative ou historique de l'espace à protéger et les mesures de protection *ad hoc*.

Ainsi ont été identifiés quatre grands types d'espaces paysagers à conserver :

- Des espaces naturels,
- Des espaces publics, parcs ou domaines privés ou publics,
- Des espaces verts intérieurs,
- Des alignements.

Légende figurant sur la planche graphique du PLU :



Protection des boisements - article L.151-19 et L.151-23

9

Numéro de la protection des boisements

Numéro au PLU	1
Localisation	Cabardel Nord
Caractéristique	Espaces naturels – réseaux hydrauliques Ripisylve et boisements de la Touloubre
Sensibilité écologique	ZNIEFF - La Touloubre
Projets urbains	N3i
Intérêt	Intérêt écologique et culturel. Usage récréatif circuit de ballade) Trames verte et bleue assurant une continuité naturelle entre les espaces naturels et le tissu urbain
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone. Le caractère naturel doit être préservé.



P.L.U Ville de Pélissanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

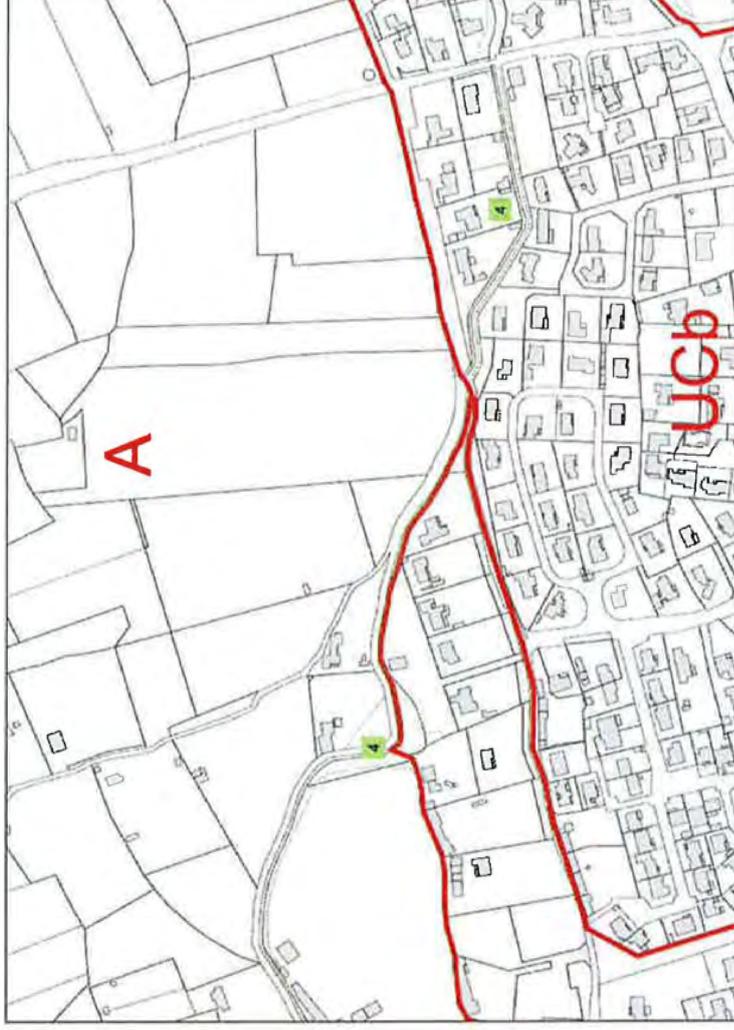
Numéro au PLU	2
Localisation	Camp de Fèbe
Caractéristique	Espaces naturels – réseaux hydrauliques Ripisylve et boisements de la Touloubre
Sensibilité écologique	ZNIEFF - La Touloubre
Projets urbains	N3i
Intérêt	Intérêt écologique et culturel. Usage récréatif circuit de ballade) Trames verte et bleue assurant une continuité naturelle entre les espaces naturels et le tissu urbain.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone. Le caractère naturel doit être préservé.



Numéro au PLU	3
Localisation	Cours de la Touloubre
Caractéristique	Espaces naturels – réseaux hydrauliques Ripisylve de la Touloubre
Intérêt	Intérêt écologique et culturel Continuité végétale le long du cheminement de la Touloubre dans le tissu urbain
Sensibilité écologique	ZNIEFF - La Touloubre
Projets urbains	N3i
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone. Le caractère naturel doit être préservé.



Numéro au PLU	4
Localisation	Plan de Clavel Nord
Caractéristique	Espaces naturels – réseaux hydrauliques Boisement en accompagnement du réseau hydraulique (Canal de Craponne)
Sensibilité écologique	ZICO et ZPS en zone Agricole.
Projets urbains	Zone A, UCb et UCc
Intérêt	Intérêt écologique et culturel secteur paysagé de bord de canaux et alignements de végétaux en limite séparative
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone et doit se limiter à l'emprise de la construction Le caractère naturel doit être préservé.



P.L.U Ville de Péligssanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	5
Localisation	« Cité EDF »
Caractéristique	Espace vert intérieur - réseaux hydrauliques Boisement en accompagnement du réseau hydraulique
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	secteur paysagé de bord de canaux et alignements de végétaux en limite séparative.
prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone et doit se limiter à l'emprise de la construction Le caractère naturel doit être préservé.



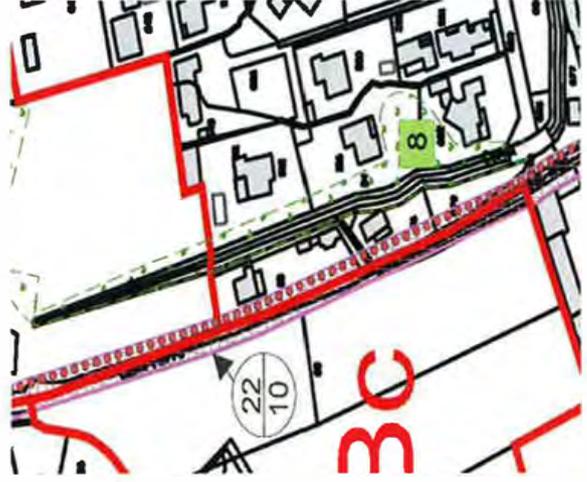
Numéro au PLU	6
Localisation	Monplaisir
Caractéristique	Espaces verts intérieurs - réseaux hydrauliques Boisement en accompagnement du réseau hydraulique
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt paysager	secteur paysagé de bord de canaux et alignements de végétaux en limite séparative.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone et doit se limiter à l'emprise de la construction Le caractère naturel doit être préservé.



Numéro au PLU	7
Localisation	Saint Joseph
Caractéristique	Espaces naturels – réseaux hydrauliques Boisement en accompagnement du réseau hydrographique
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	secteur paysagé de bord de canaux et alignements de végétaux en limite séparative.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et, nécessaire à l'usage autorisé dans la zone et doit se limiter à l'emprise de la construction Le caractère naturel doit être préservé.



Numéro au PLU	8
Localisation	Moulin Jean Bertrand – Chemin de Saint Pierre
Caractéristique	Espaces naturels – réseaux hydrauliques berges des canaux
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb et N2
Intérêt	Intérêt paysagé secteur paysagé de bord de canaux et alignements de végétaux en limite séparative.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des berges. Toute mesure de déboisement doit être strictement liée et nécessaire à l'usage autorisé dans la zone et doit se limiter à l'emprise de la construction Le caractère naturel doit être préservé.



P.L.U Ville de PéliSSanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

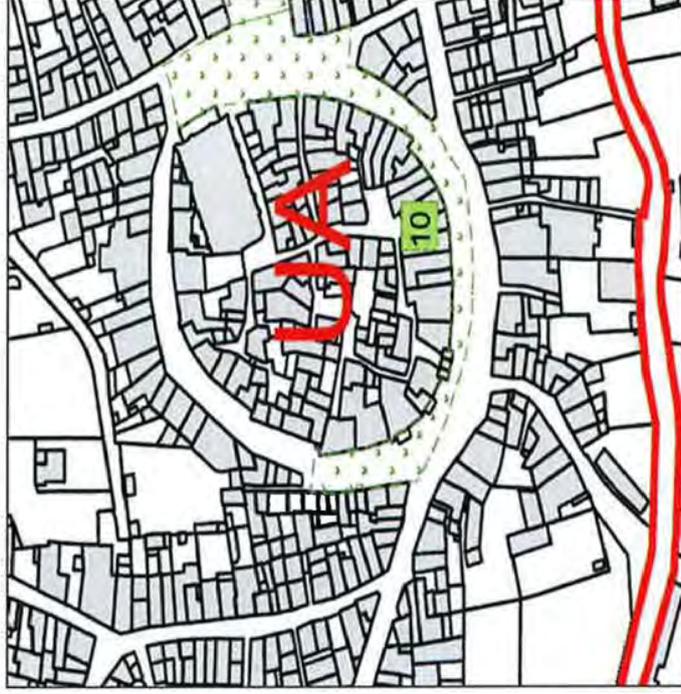
Numéro au PLU	9
Localisation	Allées de Craponne
Caractéristique	Alignement Alignement de Platanes, caractéristiques des allées provençales
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UBa, UBb et UCb
Intérêt	Continuité naturelle au cœur du tissu urbain accompagnant la voie. Typologie urbaine remarquable
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. La perspective d'alignement végétal doit être maintenue.



P.L.U Ville de Péliganne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le



Numéro au PLU	10
Localisation	Centre ancien
Caractéristique	Alignement Alignement de Platanes, caractéristiques des allées provençales
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UA
Intérêt	Continuité naturelle au cœur du tissu urbain accompagnant la voie
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. La perspective d'alignement végétal doit être maintenue.



P.L.U Ville de Pélissanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	11
Localisation	Boulevard Gambetta
Caractéristique	Alignement Alignement de Platanes, caractéristiques des allées provençales
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UA
Intérêt	Continuité naturelle au cœur du tissu urbain accompagnant la voie
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. La perspective d'alignement végétal doit être maintenue.



P.L.U Ville de Pélessanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	12
Localisation	Avenue Frédéric Mistral
Caractéristique	Alignement Alignement de Platanes, caractéristiques des allées provençales
Sensibilité écologique	aucune
Projets urbains	Zone UBb
Intérêt	Continuité naturelle au cœur du tissu urbain accompagnant la voie
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. La perspective d'alignement végétal doit être maintenue.





Numéro au PLU	13
Localisation	Avenue Général De Gaulle
Caractéristique	Alignement Alignement de Platanes, caractéristiques des allées provençales
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UBb
Intérêt	Continuité naturelle au cœur du tissu urbain accompagnant la voie
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. La perspective d'alignement végétal doit être maintenue.



Numéro au PLU	14
Localisation	Avenue PASTEUR
Caractéristique	Alignement Alignement de Platanes, caractéristiques des allées provençales
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UBb
Intérêt	Continuité naturelle au cœur du tissu urbain accompagnant la voie
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. La perspective d'alignement végétal doit être maintenue.



Numéro au PLU	15
Localisation	Parc des allées de Craponne
Caractéristique	Parc et espace public Espace public arboré
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone Uba et Ubb
Intérêt	Poumon vert au cœur du tissu urbain, espace public à aménager avec insertion paysagère de qualité (stationnement, aire de jeux....)
Mesures de protection	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers, l'entretien et la réalisation des aménagements liés aux usages. Le remplacement des végétaux coupés est recommandé afin de conserver la poche de verdure qu'est cet espace public



P.L.U Ville de Péligasse – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

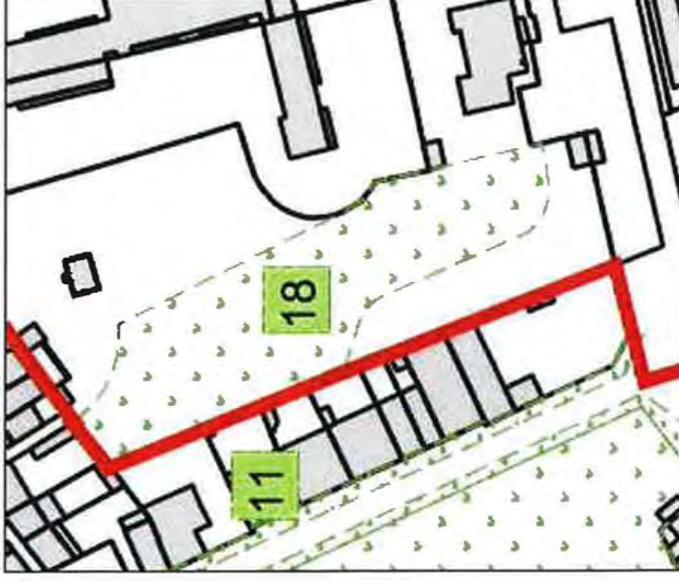
Numéro au PLU	16
Localisation	Parc Maureau
Caractéristique	Parc et espace public Espace public arboré
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UA
Intérêt	Poumon vert au cœur du tissu urbain. Intérêt culturel - jardin de centre ville
Mesures de protection	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers et le bon fonctionnement de l'espace public. Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux et d'entraîner le minimum de coupes et d'être strictement liées à l'usage des lieux.



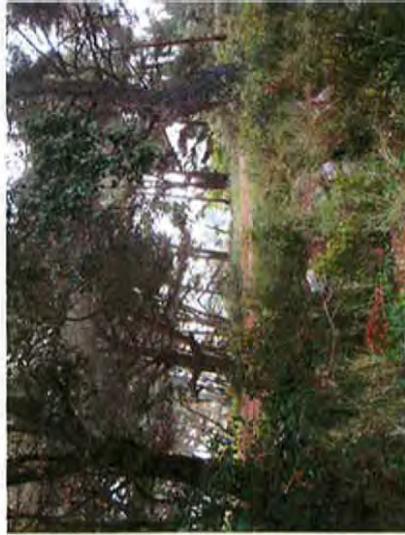
Numéro au PLU	17
Localisation	Parc Roux de Brignoles
Caractéristique	Parc et espace public Aire de stationnement arborée
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UA
Intérêt	Espace ouvert au cœur du tissu urbain Secteur structurant du centre ville – lieu de vie et de passage , zone de stationnement
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers et le bon fonctionnement de l'espace public Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux et d'entraîner le minimum de coupes.



Numéro au PLU	18
Localisation	Parc Saint Martin
Caractéristique	Parc et espace public
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt r	Poumon vert au cœur du tissu urbain, aire de jeux, parc de détente
Mesures de protection	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers et le bon fonctionnement de l'espace public Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux et d'entraîner le minimum de coupes.



Numéro au PLU	19
Localisation	Cimetière du Haut Taulet
Caractéristique	Parc et espace public.
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UA
Intérêt	Espace de transition avec l'extension du cimetière sur laquelle une attention particulière devra être portée afin d'y réaliser un traitement paysager
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers et le bon fonctionnement de l'espace public. Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux et d'entraîner le minimum de coupes.



Numéro au PLU	20
Localisation	moulin Jean Bernard
Caractéristique	Parc et espace public. Moulin à huile en activité
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone N2
Intérêt	Poumon vert au cœur du tissu urbain et continuité végétale le long du chemin piéton. Présence d'un réseau hydraulique, intérêt patrimonial du site. Usage récréatif du site
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer la sécurité des usagers et le bon fonctionnement de l'espace public Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux et d'entraîner le minimum de coupes.

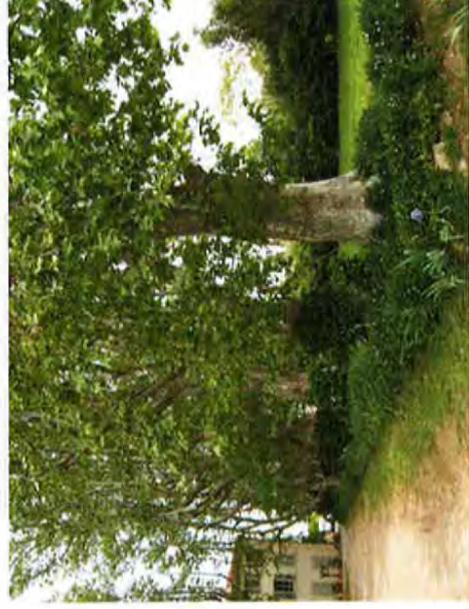
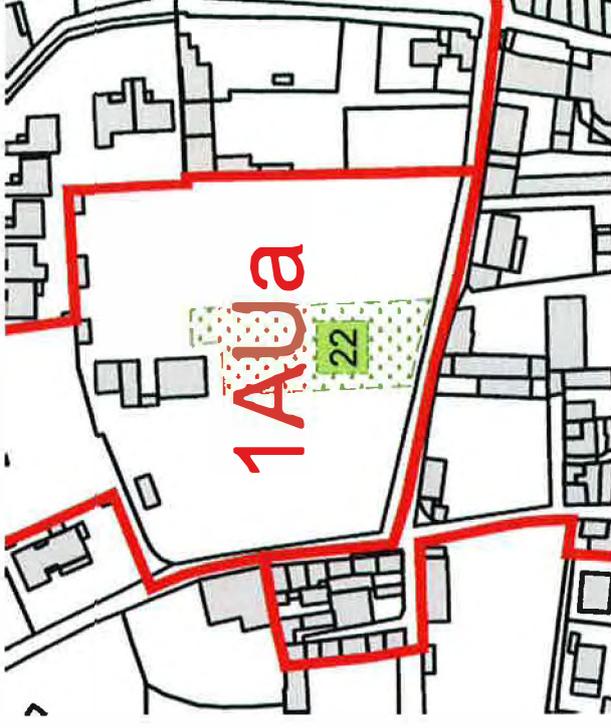


Numéro au PLU	21
Localisation	Vieille route de Salon
Caractéristique	Espaces verts intérieurs
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Espace de transition entre les espaces naturels et le tissu urbain revêtant une trame bocagère à conserver et à valoriser.
Prescriptions	<p>La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des espaces privés.</p> <p>Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux.</p> <p>Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées.</p>

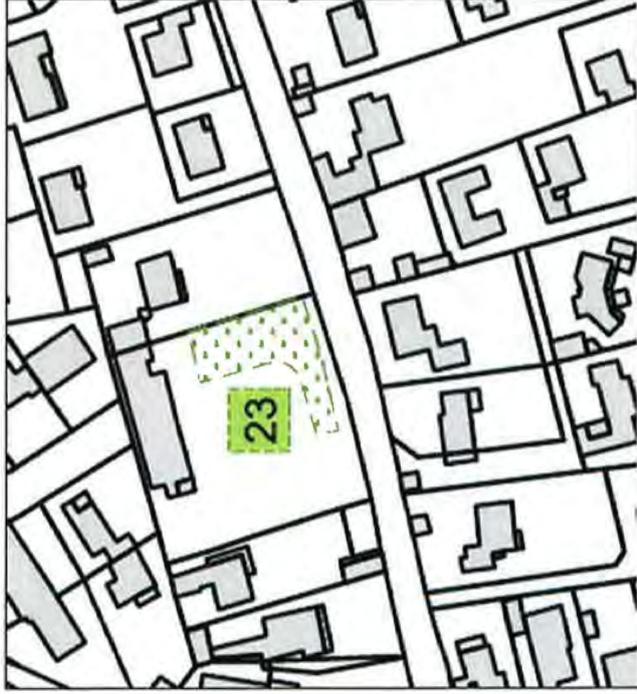


P.L.U Ville de Pélessanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

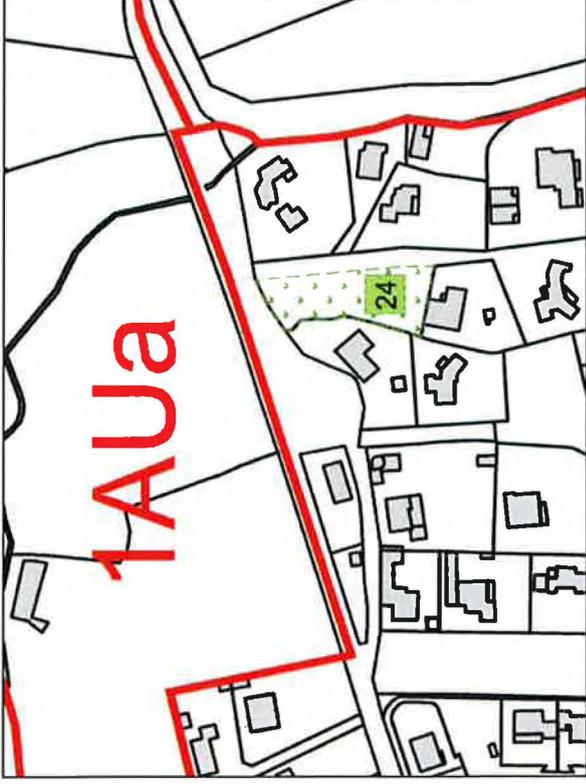
Numéro au PLU	22
Localisation	Petite brûlière
Caractéristique	Alignement – espaces verts intérieurs Jardin privé
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 1AUa
Intérêt	Intérêt historique et architectural de l'agencement paysagé.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des espaces privés. Le projet d'aménagement d'ensemble devra tenir compte de cet alignement remarquable. Les coupes ne seront possibles que dans le cadre d'un projet paysagé de qualité.



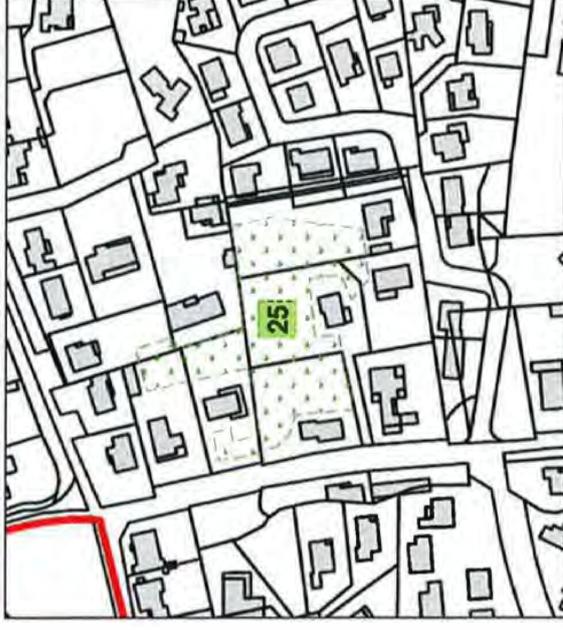
Numéro au PLU	23
Localisation	Enjouvènes Ouest
Caractéristique	Espaces verts intérieurs arborés urbains formant un îlot arboré touffu composé de pins et chênes. Jardin privatif
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Poche verte aérant le tissu urbain pavillonnaire
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des espaces privés. Il faudra conserver ce boisement dans son intégrité mais certaines coupes pourront être acceptées si elles se limitent à l'emprise des constructions et qu'elles ne dénaturent pas l'alignement. Tout projet doit protéger les arbres remarquables



Numéro au PLU	24
Localisation	Enjouvènes Est
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés urbains formant un îlot arboré touffu composé de pins et chênes.
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Espace de transition entre les espaces périurbains et le tissu urbain. Boisement à conserver
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des espaces privés. Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées. Tout projet doit protéger les arbres remarquables



Numéro au PLU	25
Localisation	Bat de Bœuf
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés urbains sous forme d'îlot boisé. Jardins privés
Sensibilité écologique	aucune
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Poche verte aérant le tissu pavillonnaire à conserver pour garder un équilibre entre végétal et bâti.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie. Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées. Tout projet doit protéger les arbres remarquables



Numéro au PLU	26
Localisation	Chemin de la ronde des écureuils
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés urbains de pins
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	boisement de cœur d'îlot aérant le tissu urbain pavillonnaire
Prescriptions	la coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des espaces privés. les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. seules les coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées. Tout projet doit protéger les arbres remarquables.

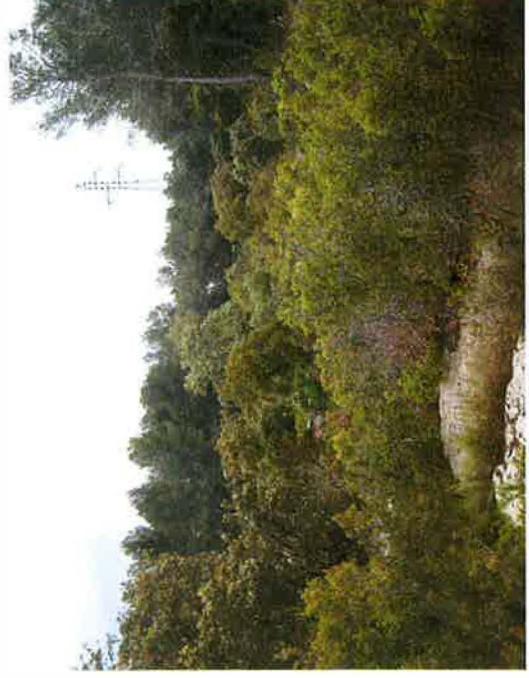
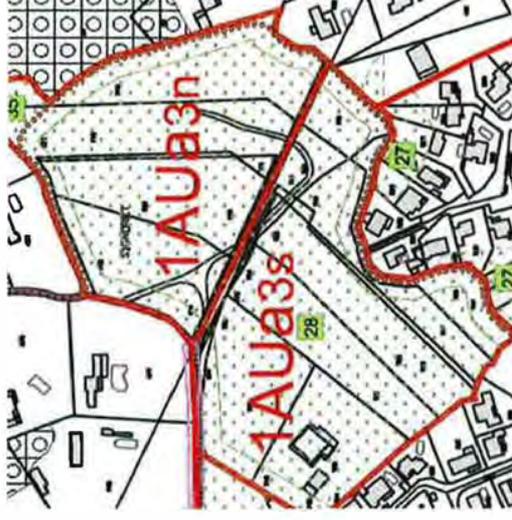


P.L.U Ville de Pélissanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	27
Localisation	La Pinède
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés urbains Jardins privatifs et pinèdes
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Ilots boisés sur les contreforts de reliefs à conserver pour garder un équilibre entre végétal et bâti.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie. les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées. Tout projet doit protéger les arbres remarquables



Numéro au PLU	28
Localisation	Signoret Est
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espace arboré périurbain
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 1Aua3 n et s
Intérêt	Espace vert de transition, entre tissu urbain et espaces naturels et agricoles, à conserver dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie. les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Toute coupe d'arbre sera possible sous réserve de la réalisation d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble du secteur afin d'assurer la cohérence et l'intégration entre bâti et boisement. Les sujets remarquables devront être conservés.



P.L.U Ville de Pélessanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	29
Localisation	Matheron Nord
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés urbains sous forme de pinède adossée à un lotissement
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Cadre boisé assurant une transition visuelle entre nature et urbain.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie. Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Toute coupe d'arbre sera possible sous réserve de la réalisation d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble du secteur afin d'assurer la cohérence et l'intégration entre bâti et boisement. Les sujets remarquables devront être conservés.



Numéro au PLU	30
Localisation	Bonsour - route chemin de Lambesc
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés périurbains sous forme d'îlots encore boisés
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 2AU
Intérêt	Espace vert de transition, entre tissu urbain et espaces naturels, à conserver dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone
Prescriptions	la coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Toute coupe d'arbre sera possible sous réserve de la réalisation d'un plan d'aménagement paysager afin d'assurer la cohérence et l'intégration entre bâti, aménagement et boisement. Les sujets remarquables devront être conservés.

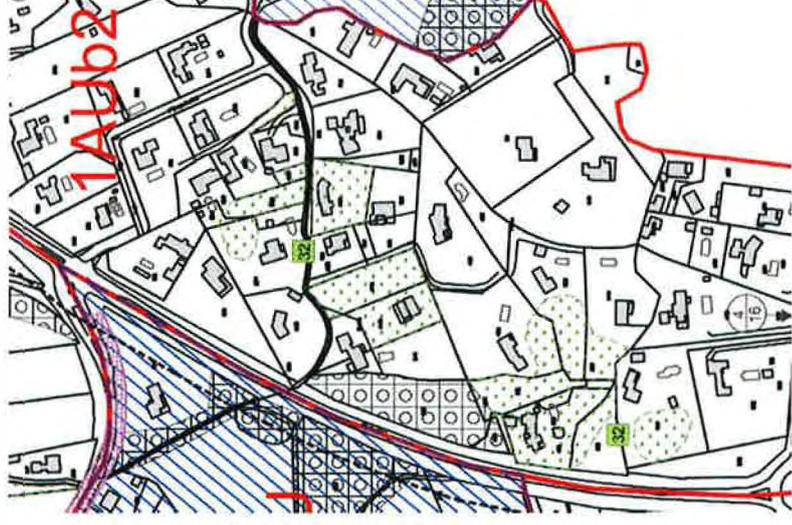


P.L.U Ville de Pélissanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

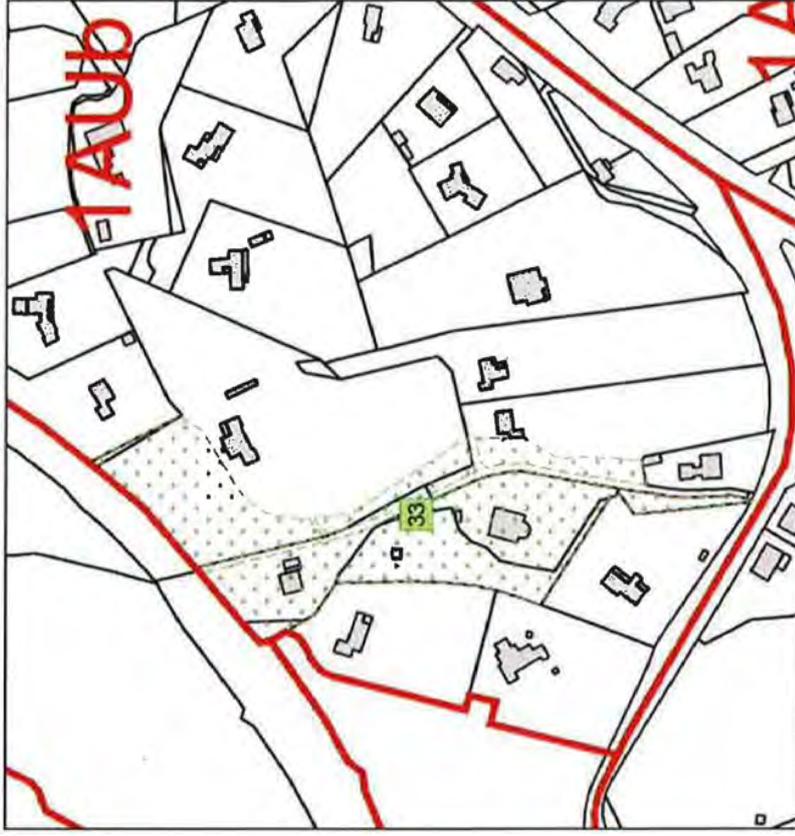
Numéro au PLU	31
Localisation	Penne bonsour
Caractéristique	Espaces naturels Espaces arborés périurbains
Sensibilité écologique	ZNIEFF – ZPS - ZICO
Projets urbains	Zone N2
Intérêt	Continuité végétale entre boisements collinaires en EBC et zone naturelle mitée à conserver pour garder le caractère naturel du site. Entretien de ces boisements afin de limiter le risque incendie.
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie. Les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions seront autorisées.



Numéro au PLU	32
Localisation	Quartier de l'Ensoleillé
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés périurbains sous forme d'îlots encore boisés formés de pins et de chênes. Jardins privés
Sensibilité écologique	aucune
Projets urbains	Zone 1AUb2
Intérêt	Cadres boisés sur les contreforts de reliefs et poches vertes aérant le tissu pavillonnaire à conserver pour garder un équilibre entre végétal et bâti.
Prescriptions	la coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie. les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées. Il faudra protéger les arbres remarquables.

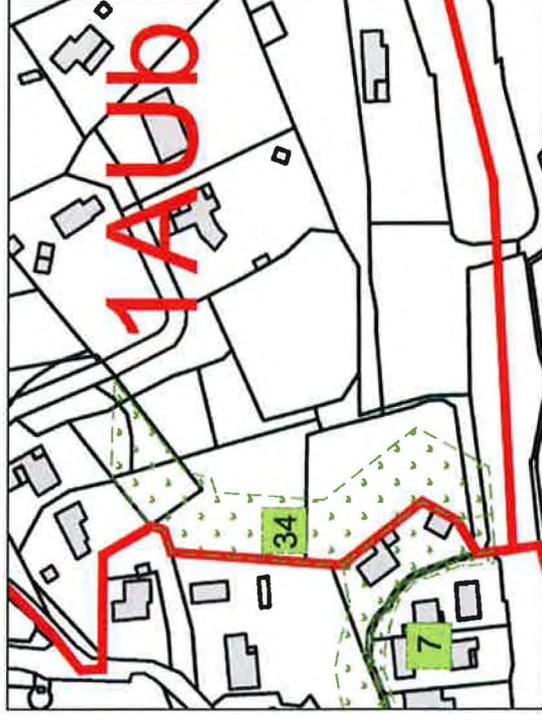


Numéro au PLU	33
Localisation	Pesquier
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés périurbains en bordure de chemin Jardins privés.
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 1AUB1
Intérêt	Continuité végétale le long du cheminement et secteur arboré
Prescriptions	La coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions (hors entretien et défense contre l'incendie) sont autorisées. Les sujets remarquables devront être conservés.



P.L.U Ville de Pélissanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	34
Localisation	Cassades Nord
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés périurbains
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 1Aub3
Intérêt	Secteur de transition progressive entre une urbanisation dense et un tissu périurbain plus lâche. Secteur à reconquérir.
Prescriptions	la coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions (hors entretien et défense contre l'incendie) sont autorisées. Un plan d'aménagement paysagé du terrain devra être réalisé afin de valoriser le secteur et d'assurer la transition progressive. Les sujets remarquables devront être conservés.



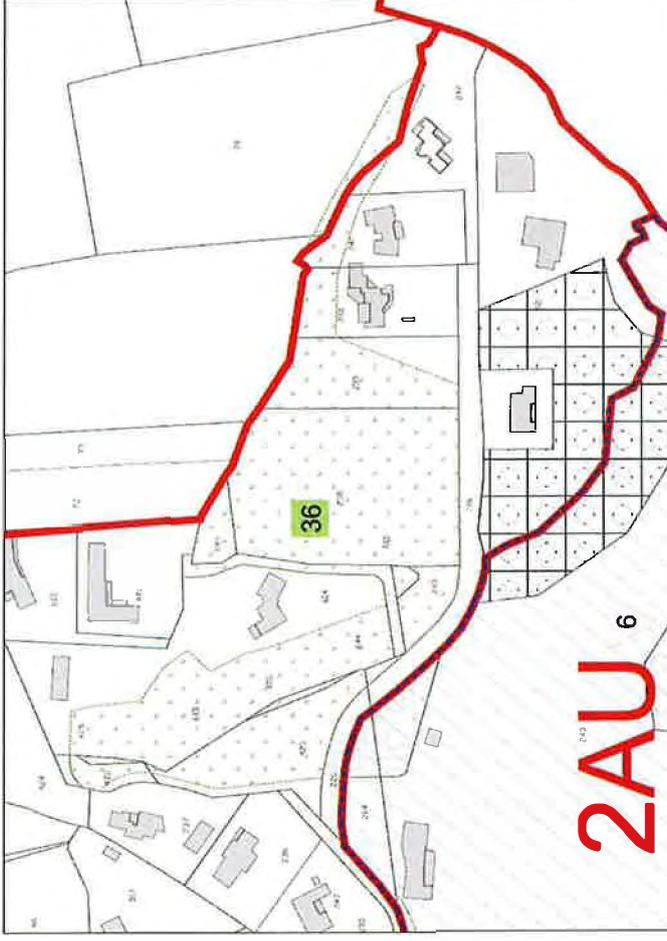
P.L.U Ville de Péligssanne – Partie réglementaire
Arrêté par DCM le
Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	35
Localisation	Signoret Est
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés périurbains
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 1AUa3 n et s
Intérêt	Bande verte inconstructible à conserver dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone afin d'assurer un équilibre visuel boisement - espace périurbain peu dense.
Prescriptions	la coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie aucune construction supplémentaire n'est autorisée sur cette emprise. Seul l'aménagement de passages de voie piétonne et cycliste peut être autorisée, ainsi que l'aménagement de la desserte routière de la zone. Une seule voie routière sera créée et un seul accès. Toutefois pour des raisons de sécurité et afin de limiter l'impact paysager, l'entrée et la sortie pourront être dissociées afin de créer une voie à sens unique. L'aménagement devra assurer l'accès des véhicules de secours.

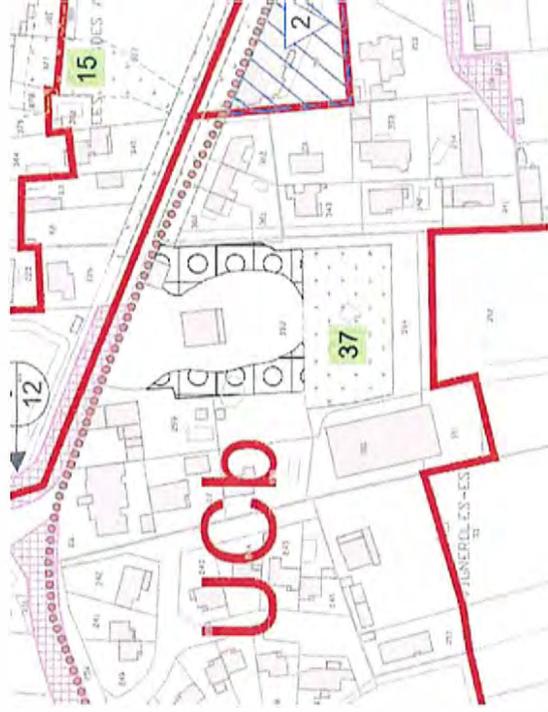


P.L.U Ville de Pélessanne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

Numéro au PLU	36
Localisation	Le Bas Taulet
Caractéristique	Espaces verts intérieurs Espaces arborés périurbains caractérisés par des pinèdes
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone 1AUb2
Intérêt	espaces boisés de transition entre secteur pavillonnaire diffus et espaces agricoles.
Prescriptions	la coupe des arbres et végétaux est autorisée pour assurer l'entretien des boisements et la sécurisation vis à vis du risque incendie les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux. Seules les coupes limitées à l'emprise des constructions (hors entretien et défense contre l'incendie) sont autorisées. Un plan d'aménagement paysagé du terrain devra être réalisé afin de valoriser le secteur et d'assurer la transition progressive. Les sujets remarquables devront être conservés.



Numéro au PLU	37
Localisation	Parc situé au bout dans les allées de Craponne
Caractéristique	Parc arboré
Sensibilité écologique	RAS
Projets urbains	Zone UCb
Intérêt	Parc composé de beaux sujets multi-centenaires à conserver, et notamment : pins, platanes, marronniers et cèdres.
Mesures de protection	les constructions supplémentaires sont autorisées à condition d'être implantées de manière à respecter l'environnement des lieux et notamment les sujets centenaires. Seules quelques coupes limitées à l'emprise des constructions sont autorisées. Un plan d'aménagement paysagé du terrain devra être réalisé afin de valoriser le secteur et d'assurer la transition progressive. Les sujets remarquables devront être conservés.



P.L.U Ville de Péligonne – Partie réglementaire
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03.A4 - Lexique .

Modification n°4

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le fonds privé.

Chaussée

La chaussée est la partie de voie destinée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

Construction

La notion de construction recouvre : toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations ainsi que les installations et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous sol ou en surplomb du sol.

Le Code de l'Urbanisme définit les destinations et sous destinations des constructions autorisées ou interdites par le PLU : articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations (Art. R151-27)	Sous-destinations (Art. R151-28)
1° Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole, exploitation forestières
2° Habitation	Logement, hébergement
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche ou qui est accolée à une autre construction ou à une limite séparative.

Clôture

La clôture est un ouvrage destiné à enclore une propriété. Elle est située soit en limite séparative c'est-à-dire entre deux propriétés privées, soit à l'alignement c'est-à-dire entre domaine privé et domaine public.

Égout du toit

Il matérialise la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume du ou des bâtiments ou constructions sur le sol (exception faite des saillies traditionnelles et des balcons). Les terrasses de plus de 0.50m à compter du sol naturel rentrent en compte dans la détermination de l'emprise au sol, ainsi que les piscines couvertes (quelque soit la hauteur de la couverture).

On détermine le coefficient d'emprise au sol (CES) qui exprime le rapport entre la surface occupée au sol définie comme précédemment et la surface de la parcelle. Fixer un CES faible

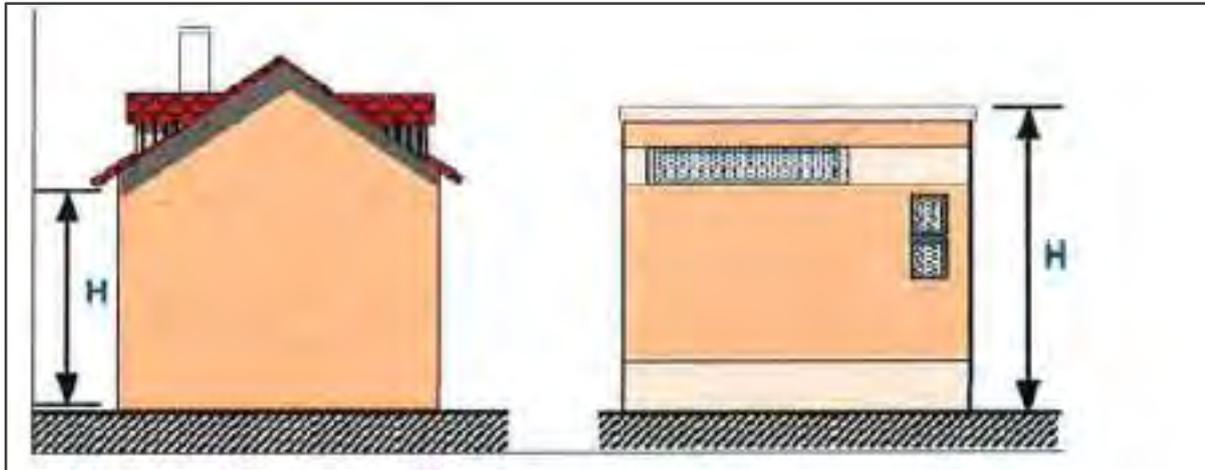
Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée du toit.

Hauteur

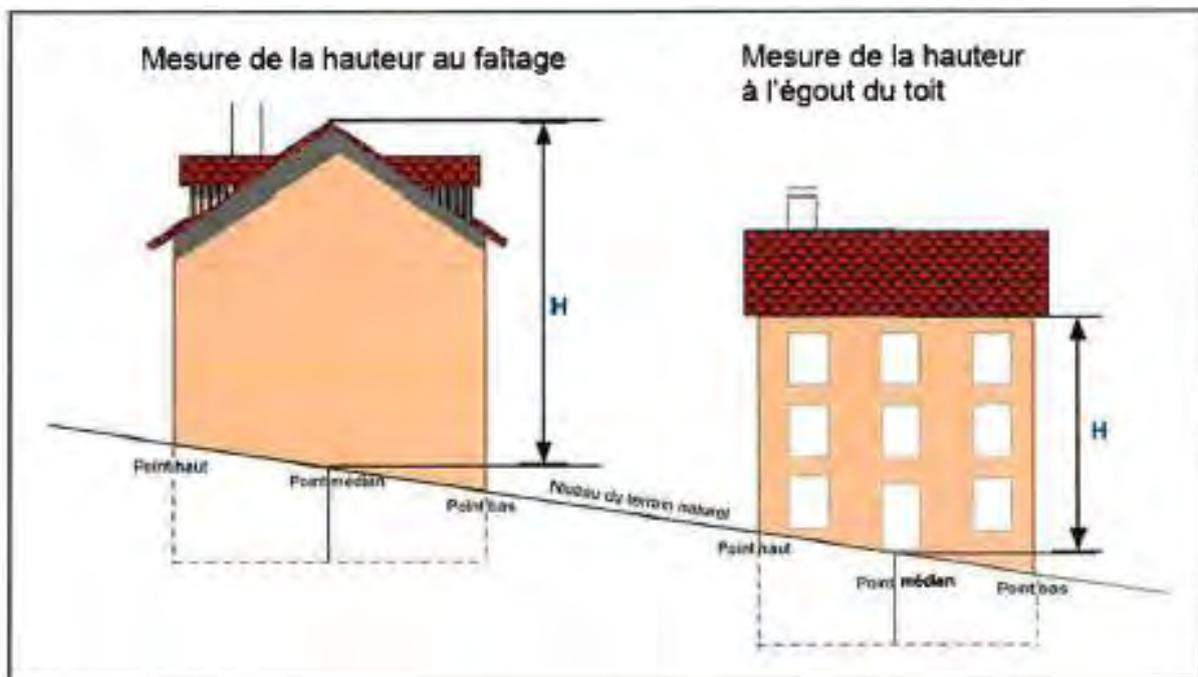
La hauteur au faîtage se mesure du niveau de référence (ou niveau du sol existant avant travaux = terrain naturel) au point le plus élevé du bâtiment (hors cheminées, garde-corps...).

La hauteur à l'égout se mesure du niveau de référence à la ligne basse du pan de couverture.



La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence et le niveau le plus élevé de la façade. Pour les façades à pignon, la hauteur est prise entre le niveau du sol à l'alignement et l'égout du toit. Pour les toitures plates, cette hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

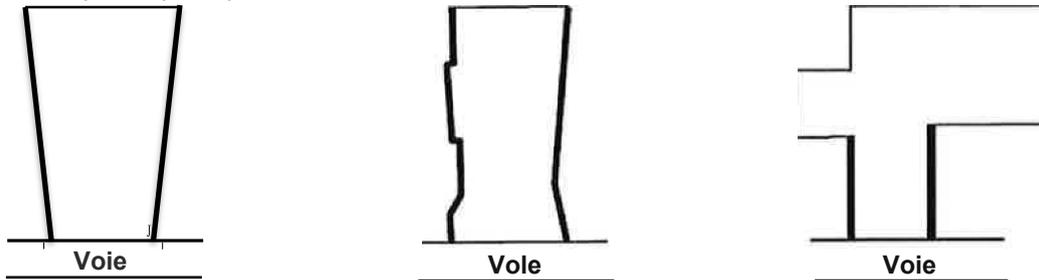
Cas de terrain en pente : pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au pont médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel.



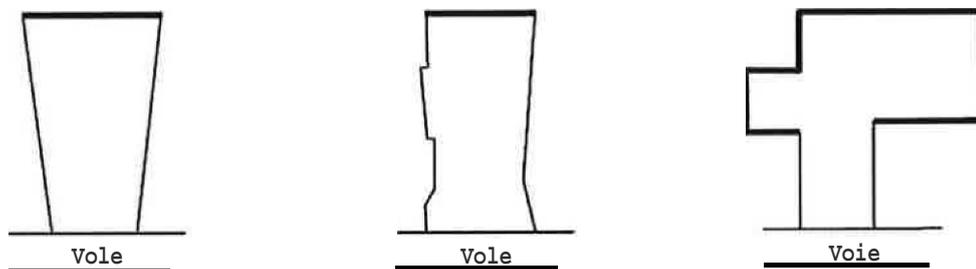
Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types:

Limite latérale : séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies privées ou publiques, ou les emprises publiques.



Limite de fond de parcelle : est considérée comme telle, toute limite séparative n'aboutissant pas sur l'alignement ou la limite d'une voie



Marge d'isolement - Prospect

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Surface de plancher

Voir code de l'urbanisme, article R111-22 du code de l'urbanisme.

Terrain d'assiette du projet

Constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant. Le terrain d' assiette peut être ou non une unité foncière.

Terrain naturel

Ou niveau de référence. Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe avant tous travaux liés à la demande d'autorisation ou déclaration.

Unité foncière

Lorsque plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartiennent à un même propriétaire ou à une même indivision, elles constituent une unité foncière. (= îlot de propriété d'un seul tenant).

Voie ou emprise d'une voie

L'emprise d'une voie, privée ou publique, est délimitée par l'alignement ou la limite. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (trottoirs, piste cyclable, fossés, accotements).



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

03.A5 – Palette couleur CAUE

Modification n°4

les couleurs de Pélissanne

La modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit, en règle générale, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie pour être autorisée avant toute exécution.

L'architecte-conseil du CAUE¹³ et l'architecte des bâtiments de France sont là pour vous conseiller.



Nuancier ferronneries



Nuancier volets et menuiseries d'extérieur



Nuancier enduit



Nuancier portes

