

**Commune de LE BEAUCET**

7, Rue Coste Chaude, 84210 LE BEAUCET

Téléphone : 04 90 66 00 23 / Télécopie : 04 90 66 17 77

Courriel : mairie.beaucet@wanadoo.fr



## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU BEAUCET (84)**



### **4a. LE REGLEMENT ECRIT (EXTRAIT)**

Dates :

PLU approuvé par DCM du 04/08/2017

Modification simplifiée n°1 du PLU engagée par Arrêté Municipal du 09/01/2023

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

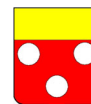
**DOCUMENT NOTIFIE AUX PERSONNE PUBLIQUES - MARS 2023**



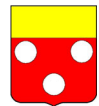
**POULAIN URBANISME CONSEIL**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)



## **TITRE 2 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS URBAINS**



## T2.1 THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### T2.1.1. Caractère des zones et secteurs

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UAb3 du village (fort caractère patrimonial) concernée par la zone bleu b3 du PPRif
  - Le secteur UAeb3 dans lequel une hauteur de plancher devra être respectée pour tenir compte des écoulements pluviaux
- La zone urbaine UBb3 aux abords du village (enjeux paysagers majeurs, ~~alignement des constructions par rapport au domaine public~~) concernée par la zone bleu b3 du PPRif
- La zone urbaine UCb3 à la confluence du Barbara et du Fraischamp destinée à accueillir de l'habitat individuel pur et groupé, aux enjeux paysagers importants et concernée par la zone bleu b3 du PPRif
- La zone urbaine UD à vocation pavillonnaire dans laquelle 4 secteurs se distinguent :
  - Le secteur urbain UDb3 desservi par le réseau d'assainissement et concerné par la zone bleu b3 du PPRif
  - Le secteur urbain UDab3 en assainissement autonome et concerné par la zone bleu b3 du PPRif
  - Le secteur urbain UDab1 en assainissement autonome et concerné par la zone bleu b1 du PPRif
  - Le secteur urbain UDar en assainissement autonome et concerné par la zone rouge du PPRif (constructible à terme lorsque les conditions imposées dans le cadre du PPRif auront été remplies)

Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

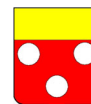
Les zones urbaines sont pour partie concernées par l'Atlas des Zones Inondables dont les prescriptions et recommandations propres sont précisées à l'article T1.5.3 du présent règlement.

En toute zone et tout secteur du PLU, est interdite :

- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique

### T2.1.2. Les exploitations agricoles et forestières

Les exploitations agricoles et forestières sont interdites en zones et secteurs UAb3, UAeb3, UBb3, UCb3, UDab1, UDab3, UDar et UDb3.



### T2.1.3. Les habitations nouvelles

Les habitations nouvelles (logements et hébergements) sont autorisées :

- En zones et secteurs UAb3, UCb3, UDab1, UDab3 et UDb3 à conditions de respecter les prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.) pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI
- En secteurs UDab1 et UDab3 si l'assainissement autonome des eaux usées est suffisamment dimensionné aux besoins attendus et conforme à la législation en vigueur
- En secteur UAeb3 à conditions de mettre en place une surélévation des planchers de 0,5 m
- En zone UBb3 si elles sont liées à un commerce, une activité artisanale ou une activité de services située au rez-de-chaussée du bâtiment
- En zone UCb3 dans le respect des prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.) pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie dans ce quartier

Les prescriptions du PPRif doivent être respectées pour toutes les zones et tous les secteurs (cf. annexe au PLU).

Les habitations nouvelles (logements et hébergements) sont interdites en secteur UDar.

### T2.1.4. Les extensions d'habitations

Rappel de quelques règles du PPRif :

Peuvent être autorisés en zone Rouge : La réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PPRIF, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Pas de création de nouveau logement ;
- Pas de changement de destination.

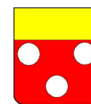
La surface de plancher initiale peut être portée, dans le respect des règles d'urbanisme du POS ou PLU de la commune, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+ 10% de surface de plancher

*Extrait du PPRif en zone rouge*

Règles du PLU :

Les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées (dans le respect des prescriptions et recommandations édictées au présent règlement écrit) en toutes zones et secteurs U du PLU (UAb3, UAeb3, UBb3, UCb3, UDb3, UDab1, UDab3 et UDar) dans le respect du PPRif (cf. annexe au PLU).



En secteurs UDab1, UDab3 et UDar, l'assainissement autonome des eaux usées doit être suffisamment dimensionné par rapport aux besoins attendus et conforme à la législation en vigueur.

En zone UBb3, les extensions devront respecter en sus les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement propres au quartier.

En secteur UAeb3, les extensions devront avoir avec une surélévation des planchers de 0,5 m.

Pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI, il conviendra de respecter les prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.).

### **T2.1.5. Les annexes**

#### Rappel de quelques règles du PPRif :

En zone rouge, sont autorisées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- Les annexes accolées ne générant pas de surface de plancher si elles sont limitées à 23 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### Règles du PLU :

Les piscines et annexes sont autorisées (dans le respect des prescriptions et recommandations édictées au présent règlement écrit) en toutes zones et secteurs U du PLU (UAb3, UAeb3, UBb3, UCb3, Udb3, UDab1, UDab3 et UDar). Dans ces zones et secteurs, il convient de respecter les conditions imposées dans le PPRif annexé au PLU.

En zone UBb3, les annexes devront respecter les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement propres au quartier.

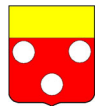
En secteur UAeb3, les annexes fermées devront avoir avec une surélévation des planchers de 0,5 m.

Pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI, il conviendra de respecter les prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.).

### **T2.1.6. Les commerces et activités de services**

Sont autorisées :

- L'artisanat et le commerce de détail en zones UAb3 et UBb3 dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité
- L'artisanat et le commerce de détail en secteur UAeb3 avec une surélévation des planchers de 0,5 m dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité
- La restauration en zones UAb3 et UBb3
- La restauration en secteur UAeb3 avec une surélévation des planchers de 0,5 m
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zones et secteurs UAb3, UCb3, Udb3, UDab1 et UDab3



- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UBb3 dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité
- L'hébergement hôtelier et touristique en zone UAb3
- L'hébergement hôtelier et touristique en zone UAeb3 avec une surélévation des planchers de 0,5 m

Pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI, il conviendra de respecter les prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.).

Sont interdits :

- L'artisanat et le commerce de détail en zones et secteurs UCb3, UDb3, UDab1, UDab2 et UDar
- La restauration en zones et secteurs UCb3, UDb3, UDab1, UDab2 et UDar
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en secteur UDar
- L'hébergement hôtelier et touristique en zones et secteurs UBb3, UCb3, UDb3, UDab1, UDab2 et UDar
- Le commerce de gros en toute zone et tout secteur du PLU
- Les cinémas en toute zone et tout secteur du PLU
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles et les terrains de campings en toute zone et tout secteur du PLU

### **T2.1.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Sont autorisées (dans le respect des prescriptions et recommandations éditées au présent règlement écrit) :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises) en zones et secteurs UAb3, UBb3, UDab1, UDab3 et UDb3
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans le quartier
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises) sont autorisées en zone UCb3 dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie dans ce quartier.

Pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI, il conviendra de respecter les prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.).

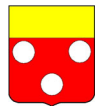
En toute zone et tout secteur du PLU, sont interdits : Les aires d'accueil des gens du voyage ; Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ; Les golfs

### **T2.1.8. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Sont autorisés (dans le respect des prescriptions et recommandations éditées au présent règlement écrit) les bureaux :

- En zones et secteurs UAb3, UBb3, UDb3, UDab1 et UDab3
- En secteur UAeb3 avec une surélévation des planchers de 0,5 m





- En zone UCb3 dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie dans ce quartier

Pour les parcelles situées dans le lit du Barbara défini à l'AZI, il conviendra de respecter les prescriptions de l'Atlas des Zones Inondables (cf. article T1.5.3.).

Tout projet doit tenir compte du PPRif annexé au PLU.

Sont interdits :

- Les bureaux en secteur UDar
- L'industrie en toute zone et tout secteur du PLU
- L'entrepôt (sauf lié à une activité principale) en toute zone et tout secteur du PLU
- Les centres de congrès et d'exposition en toute zone et tout secteur du PLU

## **T2.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **T2.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public**

En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Dans le secteur UBb3, un retrait des constructions est possible jusqu'à 2 m de profondeur pour tenir compte du relief ou des vues vers le village.

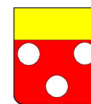
En zones et secteurs UCb3, UDb3, UDab1, UDab3 et UDar :

Toute construction doit respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En toutes zones et tous secteurs :

Des implantations différentes que celles évoqués ci-avant peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.



## T2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

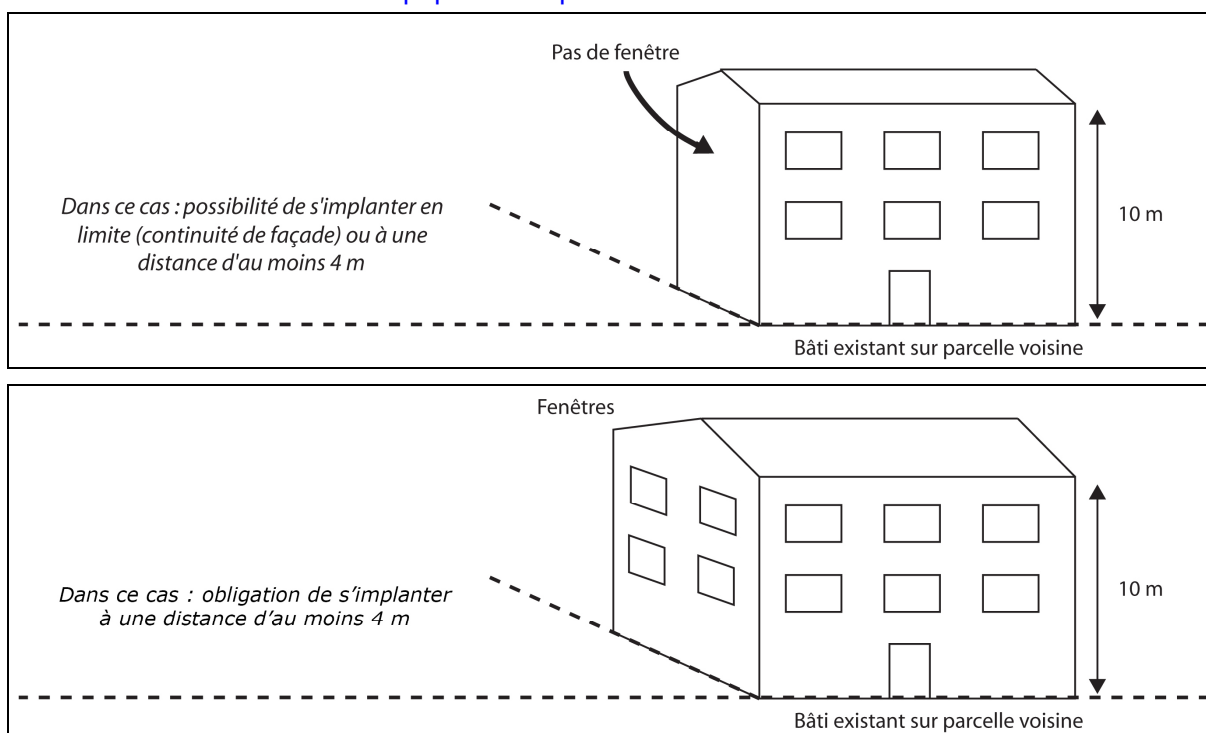
### En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite.

Toute construction peut être implantée :

- En limite séparative pour conserver l'effet de rue (sauf si un bâtiment existant sur la parcelle voisine comporte des ouvertures sur la façade en limite - cf. croquis page suivant)
- Ou à une distance au moins égale à 4 mètres

Dans le secteur UBb3, la construction peut être implantée à une distance au moins égale à 2 mètres si la destination principale est à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services ou d'équipements publics.



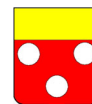
Implantation possible ou non en limite séparative

### En zone UCb3 :

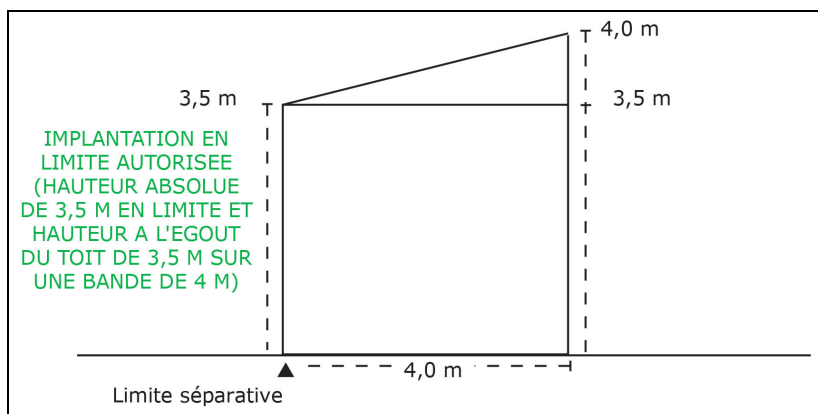
Les constructions peuvent se situer en limite séparative en cas de continuité bâtie (cas de villas jumelées). Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $h/2$ ) avec un minimum 2 mètres.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite et si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m.

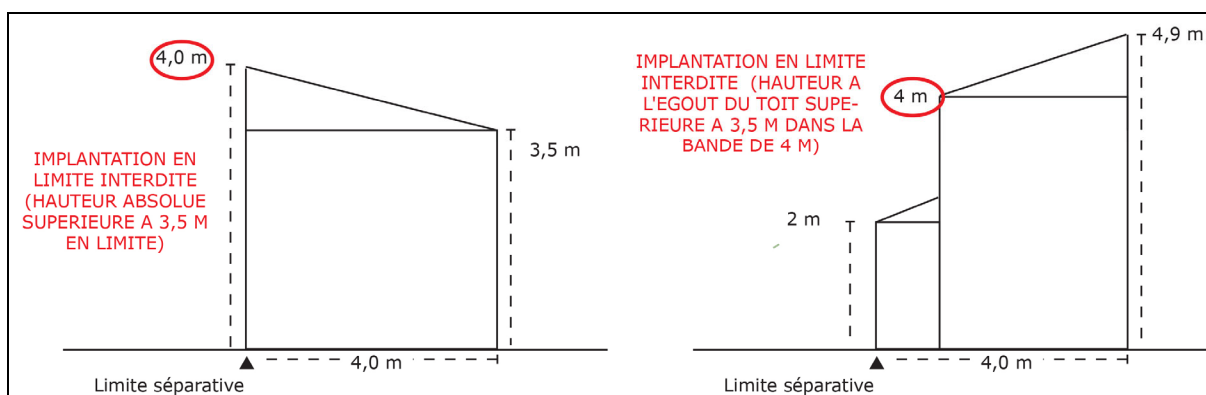




**Pièce n°4a : Règlement écrit**



*Cas autorisé en limite séparative*



*Cas non autorisés en limite séparative*

Si la partie du terrain est concernée par une zone inondable inscrite à l'Atlas des Zones Inondables, la hauteur maximale de 4 m de l'annexe accolée à la limite parcellaire peut être augmentée de manière équivalente à la surélévation de plancher imposée en annexe 7 du présent règlement écrit (+0,5 m, +1,0m, etc.).

En zones et secteurs UDb3, UDab3, UDab1 et UDar :

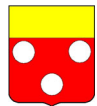
La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 4 m de la limite séparative.

En toutes zones et secteurs :

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.



### T2.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En zones et secteurs UAb3, UAeb3, UBb3 et UCb3 : Non réglementé.

En zones et secteurs UDb3, UDab1, UDab3 et UDar : Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### T2.2.4. Hauteur maximale des constructions

En toutes zones et en tous secteurs :

Pour les nouveaux équipements, bâtiments et services publics, la hauteur ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

En zone UAb3 et secteur UAeb3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 2 niveaux). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant (sans pouvoir la dépasser).

Cependant, pour préserver l'harmonie du village, la hauteur d'un nouveau bâtiment ne peut dépasser de plus de 1 m la hauteur d'un bâtiment existant qui lui serait contigu sans pouvoir dépasser les 10 précédemment évoqués (ex : en cas de continuité bâtie avec un bâtiment d'une hauteur de 8 m, le nouveau bâtiment ne peut dépasser 9 m de hauteur).

En zones et secteurs UBb3, UCb3, UDb3, UDab3, UDab1 et UDar :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant.

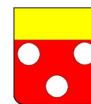
Une hauteur moindre peut-être imposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

### T2.2.5. Emprise au sol des bâtiments

En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 : Non réglementé.

En zone et secteurs UDb3, UDab1, UDab3 et UDar : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 20% de l'emprise foncière. L'emprise au sol ainsi définie n'inclut pas l'emprise au sol autorisée pour les annexes non fermées (non ceintées de quatre murs et disposant d'une toiture) : piscines, cuisines ouvertes, abris bois, etc.

En secteur UCb3 : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière. L'emprise au sol ainsi définie n'inclut pas l'emprise au sol autorisée pour les annexes non fermées (non ceintées de quatre murs et disposant d'une toiture) : piscines, cuisines ouvertes, abris bois, etc.



### **T2.2.6. Les façades**

#### En zone et secteurs UCb3, UDb3, UDab1, UDab3 et UDar :

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

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits décoratifs (imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc.), les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Pour les façades en pierre, il est préconiser d'employer des enduits à la chaux ou des enduits à pierre vue.

Les baies et les ouvertures seront alignées horizontalement sauf contraintes liées la pente (situation semi-enterrée du bâtiment) ou si les aménagements ajoutés ne le permettent pas (exemple : Un garage avec un fenestron). Il est recommandé de les axer verticalement.

Il est recommandé que les fenêtres courantes soient assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges. Il est recommandé de mettre en œuvre des fenêtres en menuiserie bois.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec l'environnement direct et la façade qu'ils servent.

Les grandes surfaces vitrées à l'étage (plus de la moitié de la largeur de la façade composée de vitrage) sont interdites si le bâtiment est visible depuis le site du château du Beaucet.

#### Prescriptions et recommandations supplémentaires spécifiques aux zones UAb3, UBb3 et au secteur UAeb3 :

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

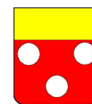
Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Pour les façades en pierre, il est préconisé d'employer des enduits à la chaux ou des enduits à pierre vue.



**Pièce n°4a : Règlement écrit**

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Il convient d'axer obligatoirement les baies verticalement et horizontalement dans le cas d'extension, surélévation sauf adaptation au relief. L'objectif est de retrouver un ordonnancement des façades.

Des fenêtres carrées (largeur équivalente à la hauteur) sont possibles pour le niveau attique (dernier demi-niveau sous la toiture) en référence aux compositions existantes dans le village du Beaucet.



*Exemples d'alignements de baies dans le village*



*Mais des baies pas toujours axées (façade plus confuse)*

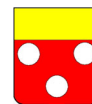
Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Les encadrements des ouvertures se rapprocheront autant que possible des typologies historiques du village (simplicité des baies, protection contre le vent et le froid). Dans le cas d'encadrements maçonnés, il faut respecter les dispositions existantes.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village) ou tout matériau ayant le même aspect (ex : aluminium aspect rainuré comme le bois).





Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps de forme simple.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits sauf s'ils sont liés à une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif. Les baies vitrées existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être maintenues et remises en état.



*Vitrage important existant dans le village*

### **T2.2.7. Les éléments apposés au bâti**

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade en zones UAb3 et UBb3 et en secteur UAeb3.

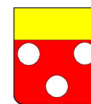
Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

En zones UAb3 et UBb3 et en secteur UAeb3, les dispositifs techniques ne doivent pas être perçus depuis le domaine public proche mais aussi depuis la route de La Roque sur Pernes (point de vue majeur vers le village). L'intégration de tout élément apposé en façade sera particulièrement soignée.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.



## T2.2.8. Les toitures

En zone et secteurs UCb3, UDb3, UDab1, UDab3 et UDar :

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées. Il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.) et si elles ne sont pas visibles depuis le château du Beaucet.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :

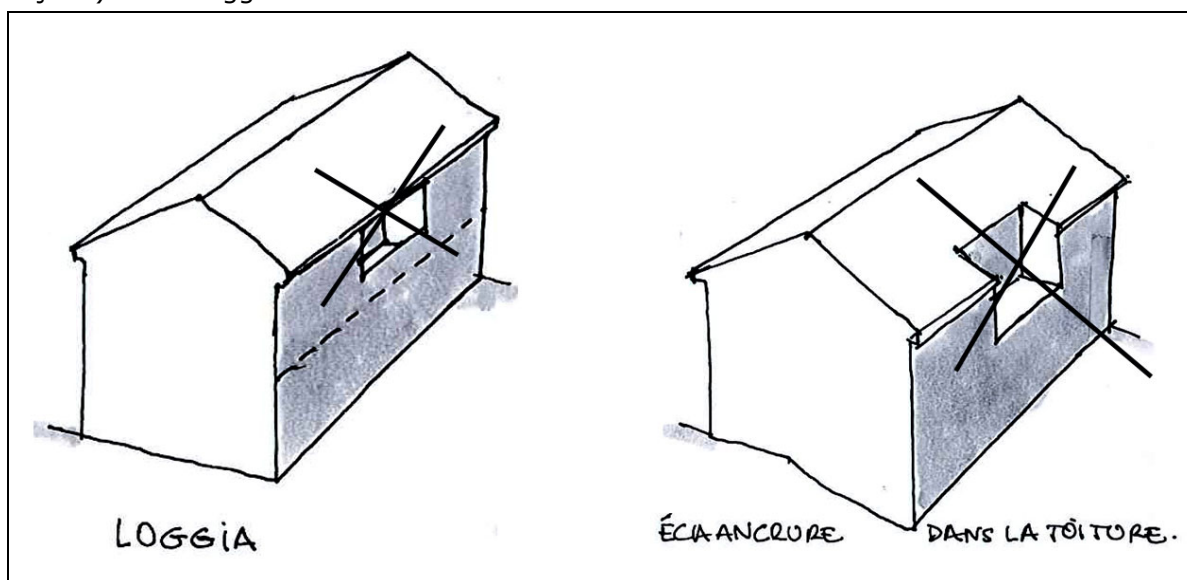
Les toitures doivent avoir deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées en cas de réfection d'une toiture à une pente existante ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante ou encore pour un nouveau bâtiment lorsque celui-ci est accolé à une construction de taille plus importante et se trouve orienté différemment pour obtenir une meilleure luminosité.

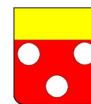
En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites.



Loggia et échancrure interdite



Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (interdiction de mettre en place une toiture de couleur uniforme). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les ouvertures en toiture type fenestrons sont possibles s'ils ne sont pas visibles depuis la route de Saint Didier, la route de La Roque sur Pernes et le site du Château. Dans ce cas, une seule ouverture est possible par pan de toiture.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux prescriptions liées aux toitures et couvertures en cas de nécessité technique.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils ne sont pas visibles depuis la route de Saint Didier, la route de La Roque sur Pernes et le site du Château, et s'ils sont intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

#### **T2.2.9. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Se référer à l'annexe 4 du présent règlement écrit.

#### **T2.2.10. Les clôtures**

##### Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles ne doivent pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales. Il est donc recommandé de disposer de haies végétales. En cas de murs bahuts, des trouées en pied de mur doivent être disposées pour éviter la rétention d'eau d'un côté ou de l'autre de la clôture.

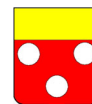
Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Les panneaux bois
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

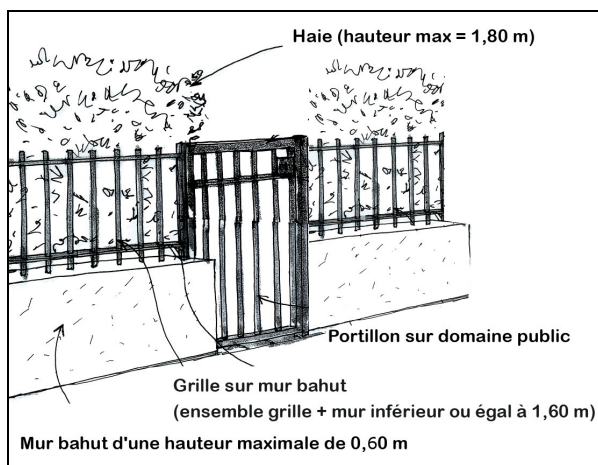
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.





**Pièce n°4a : Règlement écrit**



*Exemple de clôture autorisée sur domaine public*

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. En continuité de ce portail, un mur enduit de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail si sa hauteur décroît jusqu'au mur bahut ou grillage de clôture.

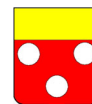


*Exemple de clôture autorisée sur domaine public*



*Clôture sur domaine public proscrite (grillage doublé d'une bâche PVC opaque)*

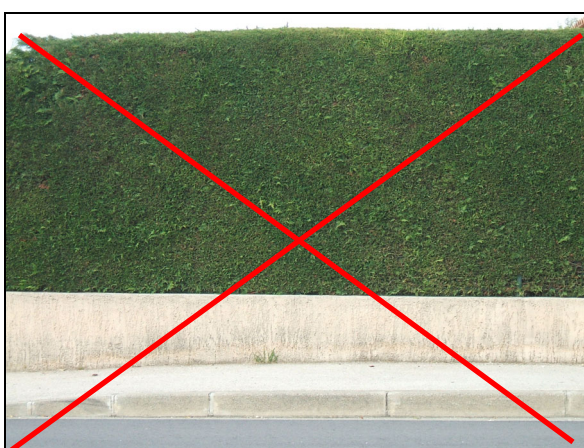




**Pièce n°4a : Règlement écrit**



*Clôture proscrite ou déconseillée (Le mur bahut devrait être  $\leq 0,60$  m sur domaine public)*

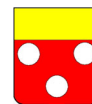


*Clôture proscrite (hauteur supérieure à 1,80 m sur domaine public)*

Sur le domaine public, notamment dans les zones et secteurs UAb3, UAeb3, UBb3, UCb3 et UDb3, il est conseillé de privilégier autant que possible l'instauration de murets en pierre sèche selon les méthodes traditionnelles (éviter le parement pierre).







*Exemples de murets de qualité sur Le Beaucet*

#### Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

De fait, les murs clôtures sont strictement interdits pour ne pas impacter le paysage local (co-visibilité bien souvent avec le site du château ou les axes routiers majeurs que sont la route de Saint Didier et la route de La Roque sur Pernes).

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

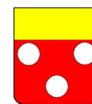
En limite d'une zone agricole ou d'une zone naturelle cultivée / pâturée, il est recommandé la mise en œuvre d'une haie végétale qui aura un rôle de haie "anti-dérive". Cette haie est particulièrement recommandée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite parcellaire.

#### **T2.2.11. Les aménagements extérieurs**

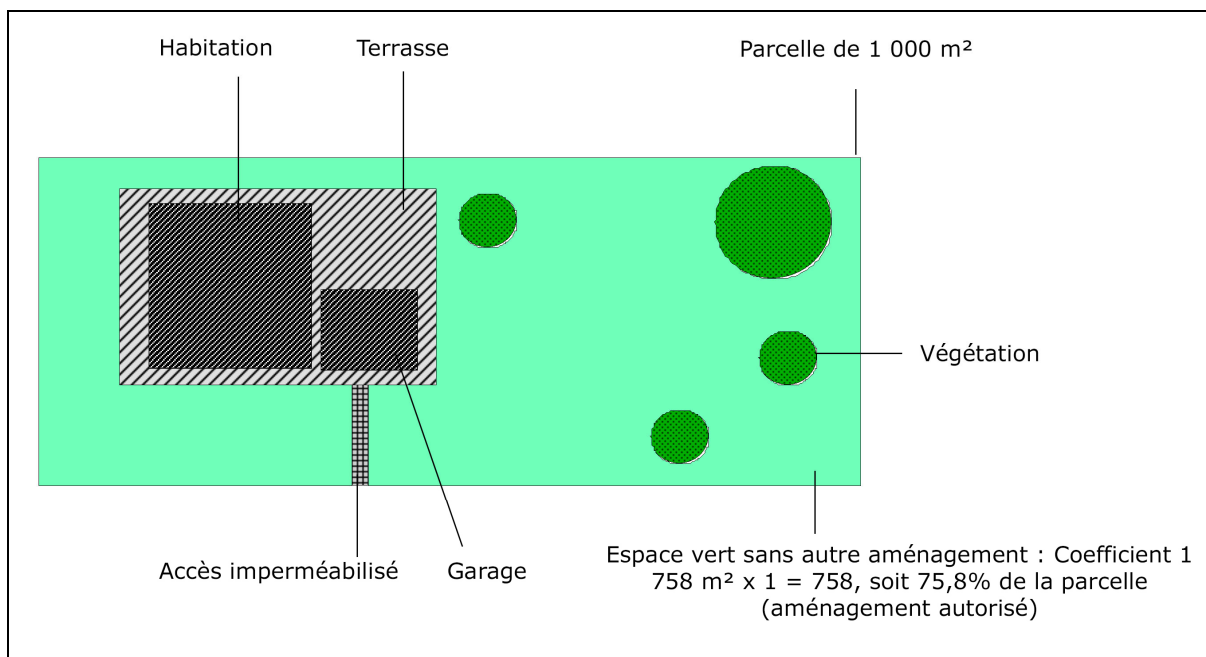
##### Surfaces non imperméabilisées en zones et secteurs UDb3, UDab1, UDab3 et UDar :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% l'unité foncière.

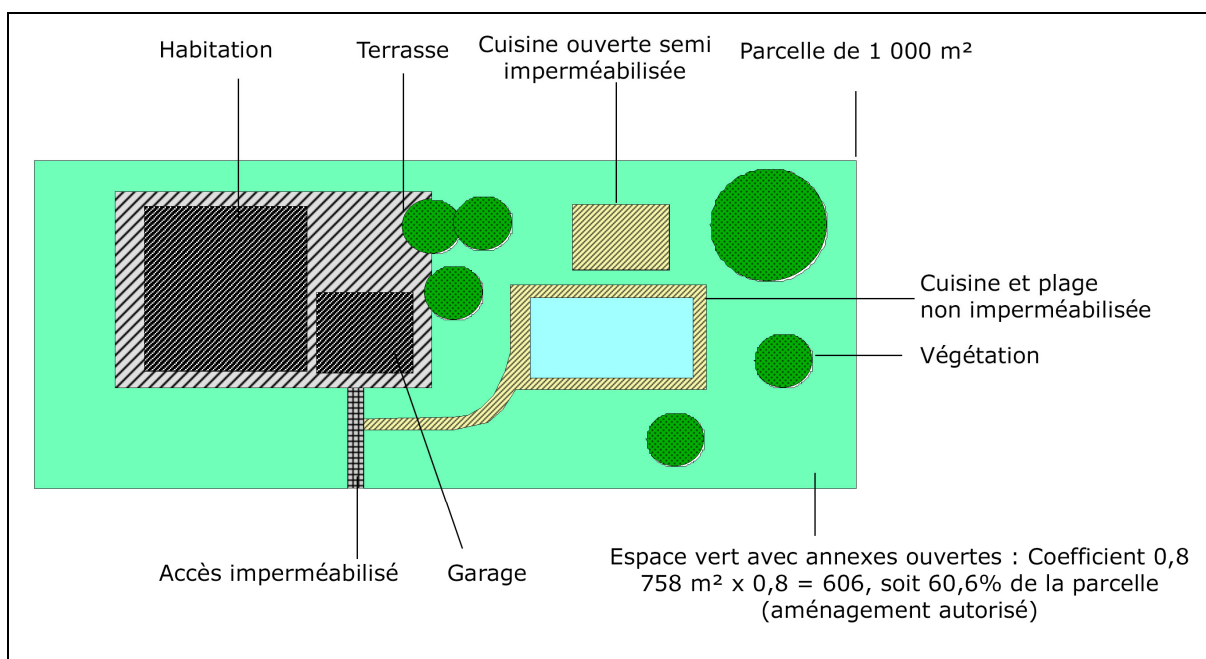
Cette surface minimale comprend les friches et espaces non entretenus (coefficient de 1), les jardins sans annexes (coefficient de 1), les jardins avec annexes non fermées (coefficient de 0,80), les chemins d'accès et aires de stationnement paysagères non bitumées (coefficient de 0,80).



**Pièce n°4a : Règlement écrit**



*Exemple d'aménagements autorisés (coefficient 1)*

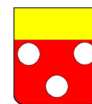


*Exemple d'aménagements autorisés (coefficient 0,80)*

**Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau denses. A défaut



d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

### Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair ou vert, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. paragraphe suivant).

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

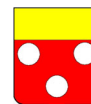
Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

### Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages),
- Ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%,



- Planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%)
- Respecter, pour les parcelles concernées, les prescriptions et recommandations de l'Atlas des Zones Inondables

Il est recommandé de réaliser les murs de soutènement en pierres sèches et de végétaliser les talus pour retenir la terre.

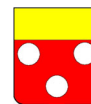
#### Les essences locales (autochtones) à privilégier

Dans le village, il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales :

- Arbres / Conditions sèches / Caduques : Amandier (*Prunus dulcis*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Azérolier (*Crataegus azarolus*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Cognassier commun (*Cydonia oblonga*), Figuier d'Europe (*Ficus carica*), Jujubier (*Ziziphus mauritiana*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), Mûrier blanc (*Morus alba*), Mûrier noir (*Morus nigra*), Olivier d'Europe (*Olea europaea*), Pistachier vrai (*Pistacia vera*), Platane à feuilles d'érable (*Platanus x hispanica*) et Poirier à feuilles d'amandiers (*Pyrus spinosa*)
- Arbres / Conditions sèches / Persistants : Chêne vert (*Quercus ilex*), Cyprès de Provence (*Cupressus sempervirens*), Pin d'Alep (*Pinus halepensis*) et Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Arbres / Conditions humides / Caduques : Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*), Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*), Kaki / Plaqueminier (*Diospyros kaki*), Merisier (*Prunus avium*), Néflier commun (*Mespilus germanica*), Noyer à fruits (*Juglans regia*), Peuplier blanc (*Populus alba*), Peuplier noir (*Populus nigra*), Poirier commun (*Pyrus communis*), Pommier commun (*Malus sylvestris*), Prunier domestique (*Prunus domestica*), Saule blanc (*Salix alba*), Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) et Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)
- Arbustes / Conditions sèches / Caduques : Baguenaudier (*Colutea arborescens*), Chèvrefeuille étrusque (*Lonicera etrusca* Santi), Epine-du-Christ (*Paliurus spina-christi*), Gattilier, poivre sauvage (*Vitex agnus-castus*), Grenadier commun (*Punica granatum*), Jasmin d'hiver (*Jasminum fruticans*), Luzerne arborescente (*Medicago arborea*) et Pistachier térébinthe (*Pistacia terebinthus*)
- Arbustes / Conditions sèches / Persistants : Bruyère arborescente (*Erica arborea*), Buplèvre ligneux (*Bupleurum fruticosum*), Ciste blanc (*Cistus albidus*), Ciste à feuilles de sauge, (*Cistus salviifolius* L., 1753), Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis* L., 1753), Coronille glauque (*Coronilla glauca*), Filaire à feuilles étroites (*Phillyrea angustifolia*), Filaires à feuilles larges (*Phillyrea latifolia*), Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*), Genévrier oxycèdre (*Juniperus oxycedrus*), Laurier noble (*Laurus nobilis*), Laurier rose (*Nerium oleander*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), Myrte commune (*Myrtus communis*), Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*) et Romarin (*Rosmarinus officinalis*)
- Arbustes / Conditions humides ou d'ombre / Caduques : Amélanchier commun (*Amelanchier ovalis*), Arbre à perruque (*Cotinus coggygria*), Bonnet d'évêque (*Euonymus europaeus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Merisier de





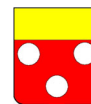
Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Noisetier (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Saule pourpre (*Salix purpurea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*) et Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)

- Arbustes / Conditions humides ou d'ombre / Persistants : Alaterne (*Rhamnus alaternus*), Arbousier commun (*Arbutus unedo*), Buis (*Buxus sempervirens*), Genévrier commun (*Juniperus communis*) et Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Grimpantes / Conditions sèches / Caduques : Vigne (*Vitis vinifera*) et Clématite flammette (*Clematis flammula*)
- Grimpantes / Conditions sèches / Persistants : Salsepareille (*Smilax aspera*)
- Grimpantes / Conditions humides ou d'ombre / Caduques : Clématite vigne-blanche (*Clematis vitalba*)
- Grimpantes / Conditions humides ou d'ombre / Persistants : Lierre grimpant (*Hedera helix*)

#### Les essences introduites acceptées

- Arbres / Conditions sèches / Caduques : Oranger des Osages (*Maclura pomifera*)
- Arbres / Conditions sèches / Persistants : Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*) et Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*)
- Arbres / Conditions humides / Caduques : Charme houblon (*Ostrya carpinifolia*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*), Savonnier (*Koelreuteria paniculata*), Margousier (*Melia azedarach*), Noyer noir (*Juglans nigra*), Sophora du Japon (*Sophora japonica*) et Aulne à feuilles en cœur (*Alnus cordata*)
- Arbres / Conditions humides / Persistants : Séquoia de Chine (*Metasequoia glyptostroboides*)
- Arbustes / Conditions sèches / Caduques : Abricotier commun (*Prunus armeniaca*), Caryopteris (*Caryopteris x clandonensis*), Clérodendron (*Clerodendrum trichotomum*) et Indigotier de l'Himalaya (*Indigofera heterantha*) et Sauge d'Afghanistan (*Perovskia atriplicifolia*)
- Arbustes / Conditions sèches / Persistants : Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Sauge arbustive (*Salvia microphylla*), Sauge de Jérusalem (*Phlomis fruticosa*), Germandrée arbustive (*Teucrium fruticans*)
- Arbustes / Conditions humides ou d'ombre / Caduques : Ketmie de Syrie (*Hibiscus syriacus*), Lilas commun (*Syringa vulgaris*), Seringa commun (*Philadelphus coronarius*), et Spirée (*Spiraea canescens*)
- Arbustes / Conditions humides ou d'ombre / Persistants : Lilas de Californie (*Ceanothus thyrsiflorus*) et Jasmin d'hiver (*Jasminum nudiflorum*)
- Grimpantes / Conditions sèches / Persistants : Passiflore (*Passiflora caerulea*), Jasmin étoilé (*Trachelospermum jasminoides*) et Morelle faux jasmin (*Solanum laxum*)
- Grimpantes / Conditions humides / Caduques : Glycine de Chine (*Wisteria sinensis*), Bignone (*Campsis grandiflora*), Vigne vierge à cinq feuilles (*Parthenocissus quinquefolia*), Vigne vierge à trois becs (*Parthenocissus tricuspidata*) et Vigne vierge commune (*Parthenocissus inserta*)
- Grimpantes / Conditions humides / Persistants : Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*) et Rosier Banks (*Rosa banksiae*)





### Les essences interdites

Concernant les arbres et arbustes, les espèces envahissantes interdites (source : Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, Muséum National d'Histoire Naturelle) sont : Buddlejia du père David (*Buddleja davidii*), Érable negundo (*Acer negundo*), Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*), Indigo du Bush (*Amorpha fruticosa*), Mimosa à feuilles de saule (*Acacia saligna*), Mimosa argenté (*Acacia mearnsii*), Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

Les espèces herbacées envahissantes interdites sont : Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Armoise (*Artemisia verlotiorum*), Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Bident feuillé (*Bidens frondosa*), Brome purgatif (*Bromus catharticus*), Chénopode fausse-ambrosie (*Dysphania ambrosioides*), Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), Paspale à deux épis (*Paspalum distichum*), Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*), Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*), Sporobole fertile (*Sporobolus indicus*), Tête d'or (*Solidago canadensis* et *Solidago gigantea*), Topinambour (*Helianthus tuberosus*) et *Campylopus introflexus*.

Les plantes aquatiques envahissantes interdites sont : Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*), Égérie (*Egeria densa*), Élodée à feuilles allongées (*Elodea callitrichoides*), Élodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*), Élodée du Canada (*Elodea canadensis*), Jussie (*Ludwigia peploides*), Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*), Lagarosiphon majeur (*Lagarosiphon major*), Lenticule à turion (*Lemna turionifera*), Lenticille d'eau minuscule (*Lemna minuta*) et Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*).

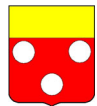
Par ailleurs, il convient du phénomène d'allergie. L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations, mais être un facteur pris en compte dans le choix d'un projet.

De fait, il est vivement recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA). Ce guide est consultable en annexe n°5 du présent règlement écrit et sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

### Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 4 du règlement.



## T2.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

### T2.3.1. Caractéristiques de la voirie

#### Pour toute zone :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

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

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) arrêté par le préfet le 10 janvier 2017 qui précise notamment :

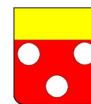
- Voie engin : largeur utilisable : 3,00 m ; hauteur libre : 3,50 m ; force portante de 160kN avec un maximum de 90 kN par essieu ; résistance au poinçonnement de 80N/cm<sup>2</sup> (sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>) ; surface de déplacement stabilisée, sans obstacle et sans marche et ne présentant pas une pente supérieure à 10 % ou un dévers supérieur à 4 %.
- Cheminement : largeur utilisable : 1,80 m ; hauteur libre : 2 m à l'air libre (pas de traversée de hall clos et couvert...) ; surface de déplacement stabilisée, sans obstacle et sans marche et ne présentant pas une pente supérieure à 10 % ou un dévers supérieur à 4 %.
- Il ne doit pas y avoir d'obstacles infranchissables ou présentant des risques pour les personnels entre le risque à défendre et le PEI tels qu'une voie à grande circulation, une voie ferrée, une route à terre-plein central, etc.

En zones de risque feu de forêt (rouge, bleue b1 et bleue b3), il convient de se référer au PPRif Massif des Monts de Vaucluse Ouest pour connaître les dispositions propres aux dessertes pour chacune de ces zones.

### T2.3.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés si la voie de desserte permet le dépassement du véhicule temporairement à l'arrêt (largeur de voirie minimale : 6 m). Dans les voies en sens unique ou trop étroites, le recul à 4 m du portail est imposé.



Le recul de 4 m du portail est imposé le long des routes départementales, quelque soit le portail, hors et en agglomération, avec un dégagement suffisant (éviter une clôture perpendiculaire au portail).

### **T2.3.3. Principe du stationnement des deux roues**

Conformément à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, ou qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, ou qui construit un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

Conformément à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés, qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ou qui construit un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

### **T2.3.4. Places de stationnement imposées pour les deux roues**

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo.

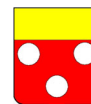
- Habitat : 1 place deux-roues par logement ;
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 12 personnes ;
- Activités économiques : 1 place deux-roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Equipements sportifs, culturels, culturels, sociaux : 1 place deux-roues pour 30 visiteurs.

Ses caractéristiques minimales : 2 m<sup>2</sup> par deux roues ; Une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

### **T2.3.5. Places de stationnement imposées pour les véhicules légers**

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes



d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements.

- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipement public de santé, résidence communautaire, hébergement hôtelier : Une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés.
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public sauf dérogation en centre ancien (zones et secteur UAb3, UAeb3, UBb3) avec des places à justifier sur les stationnements alentours
- Commerces : 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf dérogation en centre ancien (zones et secteur UAb3, UAeb3, UBb3) dans des locaux existants (places à justifier sur les stationnements alentours).
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)

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

### **T2.3.6. Modalités de création des places de stationnement pour véhicules légers**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

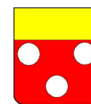
Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

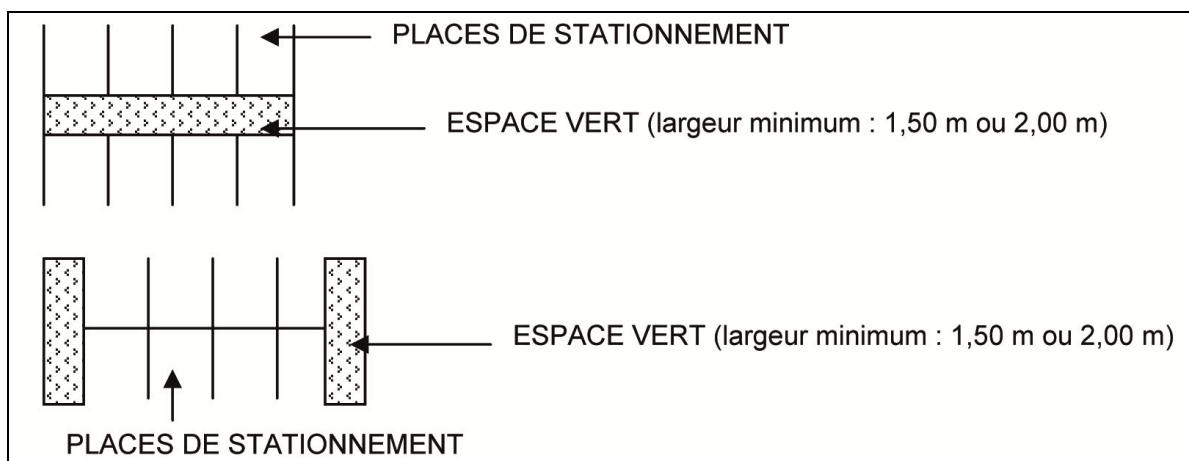
Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.



*Croquis de principe*

### **T2.3.7. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **T2.3.8. Réseau hydraulique et défense incendie**

Il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) arrêté par le préfet le 10 janvier 2017.

En zones de risque feu de forêt (rouge, bleue b1 et bleue b3), il convient de se référer au PPRif Massif des Monts de Vaucluse Ouest pour connaître les dispositions propres aux réseaux hydrauliques et à la défense incendie pour chacune de ces zones.

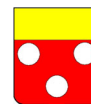
### **T2.3.9. Assainissement des eaux usées**

En zones et secteurs UAb3, UAeb3, Ubb3, UCb3 et UDb3 :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du Syndicat des Eaux Rhône Ventoux doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au Syndicat des Eaux Rhône Ventoux. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.



Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En secteurs UDab1 et UDar :

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et des réglementations en vigueur (lois sur l'eau, arrêté du 7 septembre 2009 modifié, DTU.64.1, zonage d'assainissement de la commune, etc.).

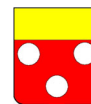
Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Aussi, tout projet d'installation neuve ou de réhabilitation d'installation existante doit faire l'objet d'une instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) géré par le Syndicat des Eaux Rhône Ventoux.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

Préalablement à toute demande d'urbanisme, tout projet d'installation d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'un dossier technique permettant la vérification technique par le SPANC, de la conception et de l'implantation des ouvrages d'assainissement. Aussi,





une étude de filière d'assainissement non collectif comprenant une étude de sol est obligatoire pour permettre au SPANC de rendre un avis.

Pour le contrôle réglementaire de la bonne exécution des ouvrages, le constructeur ou le pétitionnaire est également tenu d'avertir le SPANC et donc le Syndicat des Eaux Rhône Ventoux de l'exécution des travaux afin d'en contrôler la conformité avant remblaiement. Dans le cas contraire, l'installation sera jugée non conforme.

### **T2.3.10. Assainissement des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite (y compris dans le réseau unitaire) sauf impossibilités techniques.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau (la Commune).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

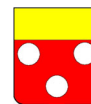
Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

En cas de rejet vers un collecteur d'eaux pluviales, la commune devra être consultée pour préciser les conditions de rejet au milieu récepteur.

Conformément à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments, le réseau de collecte des eaux pluviales aménagé devra permettre la régulation du débit du rejet au moyen d'un ouvrage de rétention respectant les caractéristiques suivantes :

- L'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement, ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans.
- Si des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.
- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc.).
- Les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus





- Pour tous les autres projets, y compris ceux pour lesquels le rejet se fait dans un réseau existant, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans. Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s.
- Le rejet dans le réseau collectif est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Suivant les contraintes hydrauliques relatives au milieu récepteur, les bases de dimensionnement mentionnées ci-dessus pourront être plus restrictives afin d'assurer la protection des personnes et des réseaux
- Les canalisations de surverse et d'ajutage (débit de fuite) doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé (en l'absence de réseau collectif) du secteur concerné

Il convient de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Dans les secteurs soumis à glissement de terrain, les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contraintes supplémentaires (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels, etc.).

### **T2.3.11. Electricité et télécommunication**

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **T2.3.12. Desserte des terrains pour la collecte des déchets**

Dans les cas de figure où un véhicule de la CoVe serait amené à entrer dans un quartier ou à faire une manœuvre après collecte des bacs au niveau d'un local poubelle, il faudra créer une aire de retournement dont les dimensions et autres caractéristiques sont semblables à celles prévues pour les services de secours (cf. article 1 du présent titre).

Pour rappel, il conviendra de respecter les bonnes pratiques pour les utilisateurs du service : respecter les consignes de tir, sortir ses bacs individuels (si concerné) la veille au soir de la collecte, rentrer ces bacs le jour même de la collecte après service (ne pas les laisser dans la rue), déposer les encombrants en déchetterie ou sur rendez-vous (ne pas les entreposer dans les locaux poubelles ou à proximité des sites de tri), etc.