

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°7

COMMUNE DE

LA FARE LES OLIVIERS

Règlement

PLU approuvé	Par délibération municipale le	24/06/2010
Modification n°1 approuvée	Par délibération municipale le	23/09/2010
Modification simplifiée n°2 approuvée	Par délibération municipale le	27/01/2011
Révision simplifiée n°1 approuvée	Par délibération municipale le	29/03/2012
Modification n°3 approuvée	Par délibération municipale le	28/02/2013
Modification n°4 approuvée	Par délibération municipale le	11/09/2014
Modification n°5 approuvée	Par délibération municipale le	10/09/2015
Mise à jour	Arrêté municipal le	03/04/2017
Modification n°6 approuvée	Par délibération métropolitaine le	28/03/2019
Modification n°7 approuvée	Par délibération métropolitaine le	24/10/2019

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UP

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone 1AUE

Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone 2AUE

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 9 - Dispositions applicables à la zone A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 10 - Dispositions applicables à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LA FARE-LES-OLIVIERS.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
2. les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n° 7 du plan ;
3. la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation de la ville ;
4. la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
5. la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres ;
6. la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
7. la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement ;
8. la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air ;
9. la loi n°99-574 du 10 juillet 1999 d'orientation agricole ;
10. la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains ;
11. la loi du 17 janvier 2001 n°2001-44 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive ;
12. la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation de la forêt;
13. la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
14. la loi n°2005-157 du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;
15. la loi n°2005-102 du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
16. la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) ;
17. la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant un Droit au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO) ;
18. la n°2010-788 loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), issue des Grenelles de l'environnement ;

19. la loi n°2014-366 du 27 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
20. la loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
21. la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) ;
22. les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différées
 - les espaces sensibles des départements
23. les arrêtés ministériels, préfectoraux et municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones** :

1. Les zones urbaines. Elles sont au nombre de quatre: UA - UB - UC - UP.
2. Les zones d'urbanisation future. Elles sont au nombre de quatre : 1AU, 2AU, 1AUE, 2AUE.
3. La zone agricole dénommée A.
4. La zone naturelle dénommée N.

Ces différentes zones figurent sur les 4 **documents graphiques** qui constituent le dossier n°3 du PLU :

- plan d'ensemble de la commune au 1/ 5000^{ème}
- plan centre au 1/2000^{ème}
- plan sud au 1/2000^{ème},
- plan nord au 1/5000^{ème},
- plan est au 1/2000^{ème}.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe n°5 « emplacements réservés ». Ils sont repérés sur le plan suivant la légende (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains en espaces boisés classés à conserver, à créer ou à étendre, en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et référencés en légende.

Les haies et arbres remarquables à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et référencés dans la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures prévues à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5- CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES A LEUR FONCTIONNEMENT.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les constructions d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisées dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

Les articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne sont pas applicables pour les constructions d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans l'ensemble des zones sous-secteurs y compris.

Tous les travaux et ouvrages nécessaires à la réalisation de l'itinéraire ITER (affouillements, exhaussements, infrastructures, ouvrages d'art, ouvrages techniques, modification des réseaux, etc...) sont autorisés.

ARTICLE 6- ZONES DE RISQUES

La Commune est exposée à divers risques :

- Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe la Commune en zone de sismicité moyenne II. Les risques de séismes et de mouvements de terrain sont réglementés par le Plan de Prévention des Risques

Naturels (P.P.R), approuvé le 20/11/1989, figurant dans le dossier des servitudes en annexe 7 du PLU.

- La Commune est concernée par des vides souterrains : concession de la Fare. Les terrains concernés sont signalés par une trame particulière au document graphique.

- La Commune est traversée par une canalisation de gaz combustible exploitée par GRTGAZ de Diamètre Nominal (DN) 600 mm et de Pression Maximale de Service (PMS) 67,7b longeant le côté est de la RD 113 et concernant les secteurs des Craus et des Gramenières, dont le tracé figure dans le dossier des servitudes en annexe 7 du PLU.

Des études ont défini 3 niveaux de dangers :

- Une zone de dangers significatifs (DS), générant des effets irréversibles avec information du transporteur en vue de gérer sa catégorie d'emplacement avec mesures compensatoires éventuelles.
- Une zone de dangers graves (DG), correspondant à l'apparition des premiers effets létaux, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Une zone de dangers très graves (DTG), générant des effets létaux significatifs, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir respectivement plus de 100 personnes.

Les distances suivantes de part et d'autre de la canalisation sont à prendre en compte :

Scénario de rupture complète
DS : 305 m
DG : 245 m
DTG : 180 m

- La Commune est sensible aux risques d'incendies de forêt. Elle doit suivre les dispositions du schéma départemental de Prévention des Incendies de forêt du massif des collines de Lançon.

- La Commune est soumise aux risques de crues de l'Arc.

Conformément à l'article R.121-2 du Code de l'Urbanisme, s'appliquent dans le périmètre de la zone dite inondable le contenu du Porter à Connaissance (PAC) inondation de l'Arc et les principes de prévention du 25 août 2016.

Tous projets de constructions, aménagements ou installations sur des terrains dans le périmètre de la zone inondable sont soumis au respect des règles édictées dans le Porter à Connaissance inondation de l'Arc.

Les règles édictées au sein de l'annexe du Porter à Connaissance devront alors être respectées. Les règles sont les suivantes :

En zone rouge (aléa fort) :

Sont interdits :

- Les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous, et en particulier : la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation... ;
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;
- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques ;
- Tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous ;
- Les établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées,

dépendantes, prisonniers etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.) ;

- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques.

Sont autorisés :

Concernant les RECONSTRUCTIONS DE BATIMENTS EXISTANTS :

- La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques est admise sous réserve :
 - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée ;
 - que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction est admise sous réserve :

- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées ;
- que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...) :

- Les travaux d'entretien, de gestion courante et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée ;
- La surélévation des constructions existantes sous réserve :
 - qu'elle ne crée pas d'emprise au sol ;
 - de ne pas créer de nouvel hébergement ou d'activité supplémentaire ;

- que les planchers créés soient réalisés au moins à la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des constructions existantes dans la limite et de 20 m² supplémentaires, sous réserve :
 - de ne pas créer d'hébergement ;
 - que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.
- L'extension pour les autres constructions à usage d'habitation dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
 - que le 1^{er} plancher soit réalisé au minimum à la cote de référence;
 - ou si l'impossibilité technique est démontrée et sous réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé au moins à la cote de référence + 0.20m, que le 1^{er} plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;
 - de ne pas créer d'hébergement.
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement;
- L'extension pour les établissements stratégiques et sensibles, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante sous réserve :
 - que la capacité d'accueil ne soit pas augmentée ;
 - pour les ERP (hors stratégiques et sensibles) que l'augmentation de la capacité ne soit pas supérieure à 20% ;
 - que l'opération conduite à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension ;
 - que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.
- L'extension pour les locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.

Si cette extension est réalisée sous la cote de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation sur l'ensemble du bâtiment.

Concernant les autres projets :

- Les travaux d'entretien, de gestion courante et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping, caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sous réserve qu'ils ne créent pas de remblais sont admis. Seules les constructions liées exclusivement à l'activité et non habitées (notamment vestiaires, tribunes, locaux à matériels, sanitaires, box à chevaux) pourront être autorisées sous réserve :
 - que le 1^{er} plancher soit calé au minimum à la cote de référence.
- La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique,
- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sont admises sous réserve:
 - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits) ;
 - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.) ;
 - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m².

Conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit

être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement.

L'extension et la mise aux normes des stations d'épuration existantes en cas d'impossibilité technique de délocalisation de l'ouvrage peuvent être autorisées. Dans ce cas, un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales permet de justifier qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable. Le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement ; tous les locaux techniques doivent être calés au minimum à la cote de référence. Tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation et calés au minimum à la cote de référence.

Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.

La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux activités existantes sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés ;
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte ;
- qu'ils ne créent pas de remblais ;
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement. On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles ;

En zone d'aléa orange et jaune (modéré et faible) :

Sont interdits :

- Les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous, et en particulier : les établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.) ;

- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;
- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception des certains cas particuliers mentionnés à l'article des aménagements autorisés ;
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux ;
- Les stockages de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;
- Les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement ;
- Les constructions en fond de thalweg ;

Sont autorisés ;

- Tous les projets autorisés en zone d'aléa fort ;
- L'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux à condition de créer une aire de refuge, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque et sans création de nouveaux logements;

Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...) :

- L'extension (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie (y compris au niveau du

plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge et mettre en œuvre les mesures de mitigation définies en annexe sur l'ensemble du bâtiment;

- Sauf si le bien a été détruit par une crue, la reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Concernant les autres projets :

- La création ou l'extension des locaux de logements, des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à 0.50m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel ;
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;

En zone mauve, zone d'aléa résiduel ou emprise de la crue exceptionnelle

La zone d'aléa résiduel ou emprise de la crue exceptionnelle est la zone comprise entre l'enveloppe hydro géomorphologique (ou de la crue exceptionnelle si celle-ci existe) et l'enveloppe de la crue de référence.

La cote de référence en zone d'aléa résiduel est située à 0.50m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Sont interdits :

- La création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements stratégiques ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- Le changement de destination des locaux situés sous la cote de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, à l'exception des possibilités listées au paragraphe suivant ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des cas particuliers mentionnés dans le paragraphe suivant ;

Sont autorisés :

- Tout ce qui n'est pas interdit au paragraphe précédent est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes:
 - Les planchers créés doivent être implantés au-dessus de la cote de référence. Par exception au paragraphe précédent : l'extension des locaux d'hébergements (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) existants peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - L'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire ;
 - La création d'annexe est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel.
- Dans le cas de création d'aire de stationnement souterraine, que leur accès soit situé à minima au-dessus de la cote de référence et qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre.
- Mise en œuvre les mesures sur l'ensemble du bâtiment. Dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.

ARTICLE 7- ZONES DE BRUIT

En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004, les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres dans les faisceaux de bruit définis dans le tableau ci-dessous doivent faire l'objet d'une isolation acoustique :

voies	catégorie	largeur du faisceau de bruit
A7	1	300m
RD113	2	250m
RD113	2	250m
RD10 (hors agglomération)	3	100m
RD10 (entrée et sortie d'agglomération)	4	30m

Ces faisceaux de bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les normes d'isolation sont jointes au dossier des servitudes en annexe 7 du PLU.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9- PROTECTION DES THALWEGS NATURELS ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

- Les thalwegs :

Toute construction dans l'axe d'un thalweg est à proscrire.

Pour les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance mais pouvant provoquer des crues localisées, il convient d'imposer une marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement des thalwegs de 10 mètres pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures.

- Les canaux :

Aucune construction, ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantés à moins :

- de 4 mètres des berges des canaux principaux

et

- de 1 mètre des canaux secondaires et tertiaires, à mesurer à compter du bord extérieur de la berge au niveau naturel du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion et le bon fonctionnement même du réseau hydraulique concerné et réalisé par ou sous le contrôle direct de son gestionnaire (ASA du Canal de la Fare les Oliviers).

ARTICLE 10 - TRAVAUX SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les travaux projetés sur les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques sont soumis à l'autorisation du Conservateur Régional des Monuments Historiques.

Les travaux situés aux abords des Monuments Historiques, y compris ceux qui ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques).

ARTICLE 11 - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Dans les périmètres signalés pour leur intérêt archéologique, les travaux projetés doivent être déclarés à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) avant toute ouverture de chantier afin de permettre la mise en place des investigations nécessaires, conformément à la loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive.

ARTICLE 12- DEBROUSSAILLEMENT

Le débroussaillement a pour objectif de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies de forêts en créant une rupture dans la continuité du couvert végétal.

- Le Code Forestier institue une obligation de débroussaillement et un maintien en état débroussaillé dont l'étendue diffère selon la nature des biens (constructions, terrains bâtis ou non, terrain de campings ...) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé n° 163 du 29 janvier 2007 précise la définition du débroussaillement et rappelle les dispositions légales.

La non-exécution de l'obligation de débroussailler constitue une infraction sanctionnée par une contravention (articles L.162-2 et L.163-5 et R.322-5-1 du Code Forestier).

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler, et indépendamment des poursuites pénales, le maire ou le représentant de l'Etat met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe.

Les propriétaires qui n'ont pas procédé aux travaux prescrits à l'expiration du délai fixé sont passibles d'une amende.

La loi autorise la Commune ou l'Etat à exécuter d'office les travaux (article L131-11 du Code Forestier) aux frais de la personne soumise à l'obligation (émission d'un titre de perception à l'encontre de l'intéressé).

SYNTHESE DES OBLIGATIONS LEGALES (article L134-6 du Code Forestier)

« L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- 1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;
- 2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;
- 3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- 4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après

information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

6° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code. »

ARTICLE 13- DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET DE LA MIXITE SOCIALE :

La Commune souhaite favoriser la construction de logements sociaux de façon harmonisée et équilibrée sur son territoire dans une recherche de diversité et de mixité.

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

Ainsi dans les zones UA, UB, UC et 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme en cas de réalisation d'un programme de logements :

- De 5 à 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements sociaux.
- De plus de 10 logements, 50% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements sociaux.

ARTICLE 14- DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT :

La Commune, soucieuse de la recherche d'économies d'énergie et d'une utilisation des énergies renouvelables, souhaite généraliser la prise en compte du développement durable dans son action dans le domaine de l'habitat.

La Commune bénéficie de la reconnaissance AGENDA 21 LOCAL par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Il est donc recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection de sites et des paysages conformément à l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15- DISPOSITIONS RELATIVES AU S.A.G.E. de l'Arc, COMPENSATION A L'IMPERMEABILISATION ET QUALITE DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La Commune est soumise aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arc (S.A.G.E.) approuvé par arrêté inter-préfectoral des Bouches du Rhône et du Var le 13 mars 2014.

Tout rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles résultant d'une imperméabilisation nouvelle supérieure ou égale à 50 m², non soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du Code de l'Environnement, est temporairement stocké.

Ainsi, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent CUMULATIVEMENT respecter les conditions suivantes :

1 - Le volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement aménagée. La surface aménagée est définie comme étant la surface du site d'accueil du projet hors espaces verts. Dans le cas où le PLU de la Commune autorise l'aménagement d'une surface plus importante que celle présentée dans le projet, c'est cette surface potentiellement aménageable qui sera retenue comme surface aménagée. La mise en œuvre du volume de rétention est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage.

Le coefficient de ruissellement de la surface aménagée est considéré comme égal à 1.

2 - Vidange naturelle dont la durée est inférieure à 48 h (disponibilité pour une nouvelle pluie)

* priorité d'infiltration

* si l'infiltration n'est ni souhaitable, ni possible, mise en œuvre d'un tuyau vers un exutoire pour évacuer à débit maîtrisé et respecter l'intervalle de durée de vidange.

3 - Mesures nécessaires afin de ne pas inonder son habitation ou celle de son voisin en cas de saturation.

ARTICLE 16 - DEFINITION RETENUE POUR L'EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les annexes et les terrasses couvertes constituent de l'emprise au sol

Les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Les rampes d'accès aménagées pour les personnes à mobilités réduites ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

ARTICLE 17 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 al.3 DU CODE DE L'URBANISME :

Par opposition à l'article R.151-21 al.3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard de chaque unité foncière ou construction issue de ladite division.
