PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE
DE

LA FARE LES OLIVIERS

4 – Règlement mis à jour

PLU approuvé	Par délibération du Conseil municipal le	24/06/2010
Modification n°1 approuvée	Par délibération du Conseil municipal le	23/09/2010
Modification simplifiée n°2 approuvée	Par délibération du Conseil municipal le	27/01/2011
Révision simplifiée n°1 approuvée	Par délibération du Conseil municipal le	29/03/2012
Modification n°3 approuvée	Par délibération du Conseil municipal le	28/02/2013
Modification n°4 approuvée	Par délibération du Conseil municipal le	11/09/2014
Modification n°5 approuvée	Par délibération du Conseil municipal le	10/09/2015
Mise à jour	Arrêté municipal le	03/04/2017
Modification simplifiée n°6 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	28/03/2019
Modification simplifiée n°7 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	24/10/2019
Modification n°8 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	05/05/2022
Modification n°9 approuvée	Par deliberation du Conseil de la Métropole le	30/06/2022

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - 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, 1 AUE, 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/ 5500ème
- plan centre au 1/2500ème
- plan sud au 1/2500ème,
- plan nord au 1/4000ème,
- plan est au 1/2500ème.

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 1ère à la 3ème 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 soumise au risque feu de forêt :

Présentation générale

La commune de La Fare les Oliviers est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi.

L'aléa induit représente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées, l'aléa subi celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier.

L'aléa feu de forêt est fort à exceptionnel dans la majeure partie boisée du territoire de la commune et aux interfaces entre zone bâtie et zone naturelle boisée. Il est modéré aux interfaces avec la plaine agricole et les zones bâties de l'enveloppe urbaine.

Les règles applicables sont celles définies par le porter à connaissance (PAC) départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017 (voir annexe informative 6.3.a).

Obligations Légales de Débroussaillement

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée à l'obligation de débroussaillement imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2,R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi). Cf. article 12 relatif au débroussaillement dans les dispositions générales.

L'arrêté préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillement est annexé au PLU.

Mesures à appliquer concernant l'urbanisation

Le plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient notamment :

- de délimiter les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles d'urbanisme particulières. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subi réalisée par la DDTM (PAC du 4 janvier 2017).

- dans le règlement, de rappeler le risque dans le caractère de la zone, en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire autant que possible les conséquences du risque.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU :

Enjeux / Niveau d'exposition du secteur environnant	Zone peu urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subit Très fort à Exceptionnel (niveaux les plsu élevés)	F1*	F1*
Aléa subit Moyen à Fort	F1*	f2
Aléa subit Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

** La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques FIP (F1 projet) définies dans le titre 3.*
« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

Dispositions des zones à indice f1

Dans les zones de risque f1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Dans un souci de non augmentation des biens soumis au risque d'incendie de forêt, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sont à éviter. Toutefois, pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les extensions pourront être autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la

création d'un nouveau logement. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 4 janvier 2017.

Dans les zones de risque f1p, les nouvelles constructions et aménagements sont admis sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions suivantes :

- le projet doit être en continuité de l'urbanisation existante ;
- le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs pour défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendables par les services d'incendie et de secours. Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maitrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut de personne publique. Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 4 janvier 2017.

La construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie est interdite.

Dispositions des zones à indice f2

Dans les zones de risque f2 est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction d'ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque feu de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptée).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de

construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendables par les services d'incendie et de secours. Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maitrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut de personne publique. Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 4 janvier 2017.

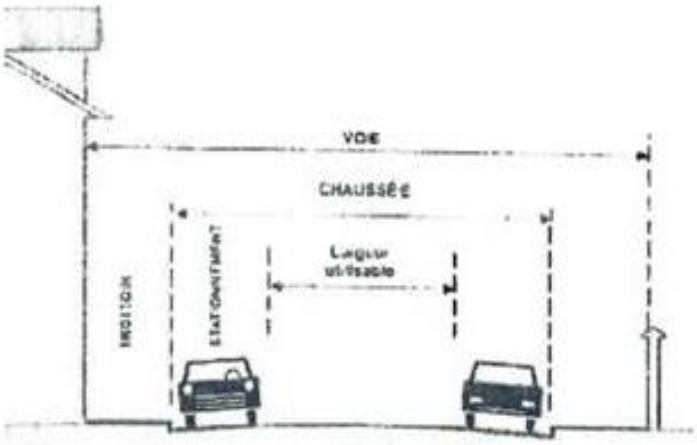
Conditions relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de foret

A. Mesures relatives à l'accessibilité

Partie 1 : Définitions

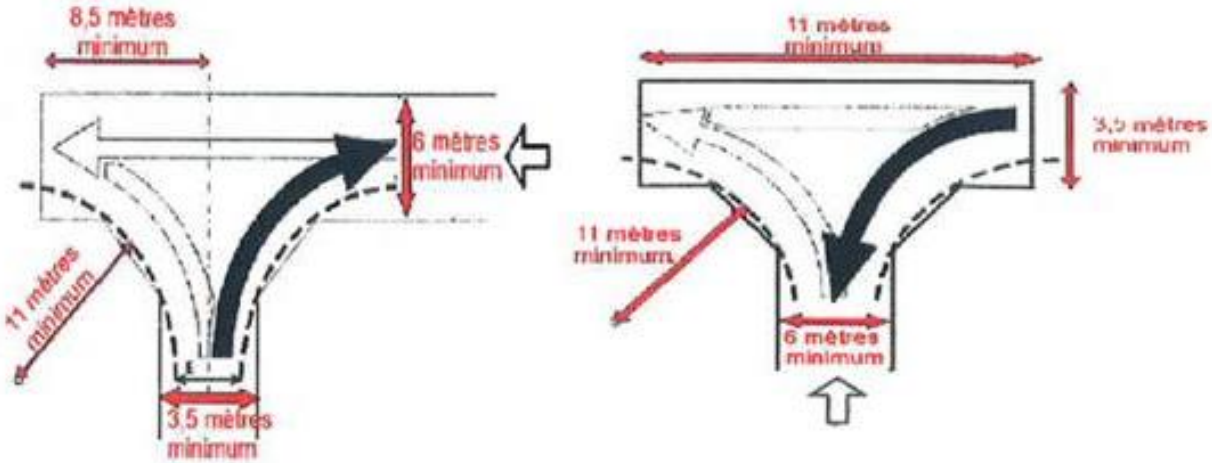
1. Largeur utilisable

La largeur utilisable correspond à la largeur minimale qui doit permettre aux véhicules d'incendie et de secours d'accéder à un bâtiment. Les aires de stationnement et les trottoirs sont exclus de la largeur utilisable par les engins.



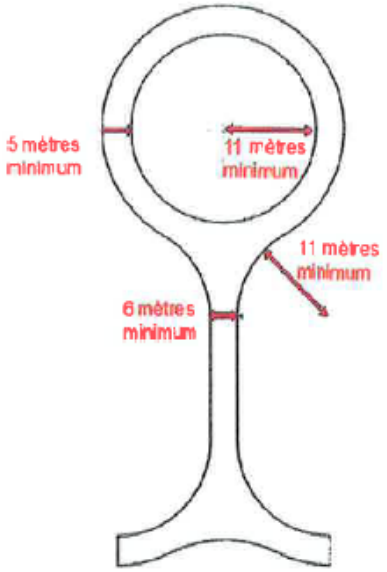
2. Aires de retournement :

Deux types de voie en impasse en forme de T :



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

Types de voie en impasse avec un rond point en bout:



3. Aire de croisement

Lorsque la voie ne peut pas être élargie pour des raisons techniques, des sur-largeurs de la voie permettant le croisement de deux véhicules de secours sont créées le long de cette dernière. Les aires de croisement doivent avoir au minimum une longueur de 45 mètres et une largeur utilisable de 6 mètres. Ces aires sont aménagées tous les 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

Partie 2 : Caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours

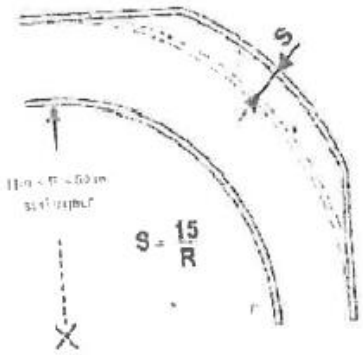
1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

Pour être accessibles aux engins de secours, les voies doivent répondre aux caractéristiques générales suivantes :

- **Force portante** calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu.
- **Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- **Rayon intérieur minimal** (R): 11 mètres
- **Hauteur libre sous ouvrage** : 3,5 mètres.
- **Pente en long** : inférieure à 15 %
- **Surlargeur** : S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres.

R : rayon intérieur minimal

S : surlargeur



2. Prescriptions associées aux voies à double issue et à double sens de circulation

A. Nouvelle voirie

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes l voies, les nouvelles voies à double issue et à double sens de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 6 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

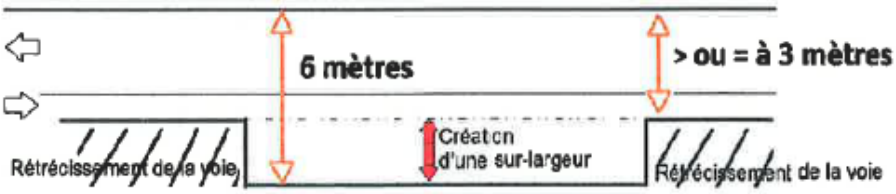
B. Voirie existante

Si la voie à double issue et double sens de circulation, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la nouvelle voirie, celle-ci devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;

- **création d'aires de croisement de long de la voie** à double issue et double sens de circulation.

Une aire de croisement correspond à une sur-largeur de la voie permettant de porter à **6 mètres** largeur utilisable par les engins de secours. Cette bande est réalisée sur au moins 45 mètres le lo de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.



2. Prescriptions associées aux voies à sens unique de circulation

A. Nouvelle voirie et voirie existante

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies à sens unique de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

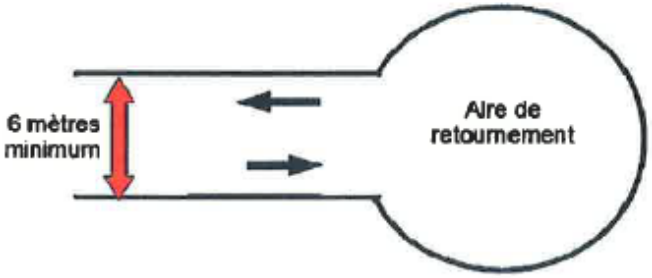
3. Prescriptions associées aux voies sans issue

A. Voirie nouvelle

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies sans issue doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **6 mètres ;**

- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement.



B. Voirie existante

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

- **largeur minimale utilisable (aires de stationnement et trottoirs exclus) : 3 mètres ;**

- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;

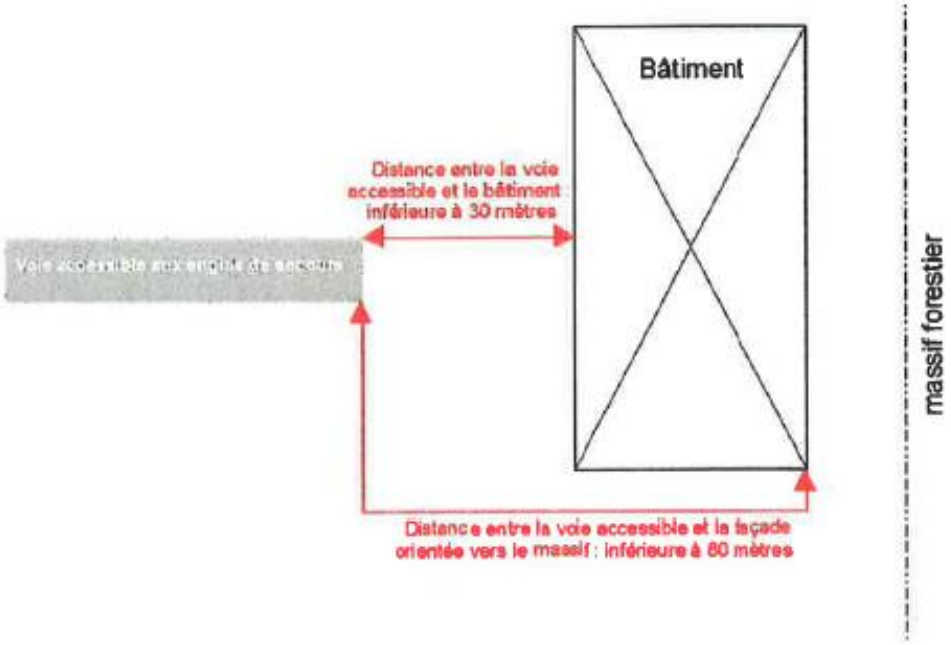
- création d'**aires de croisement** sur la voie sans issue existante **pour porter la largeur utilisable à 6 mètres.** Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

Partie 3 : Mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments

1. Accessibilité générale des bâtiments

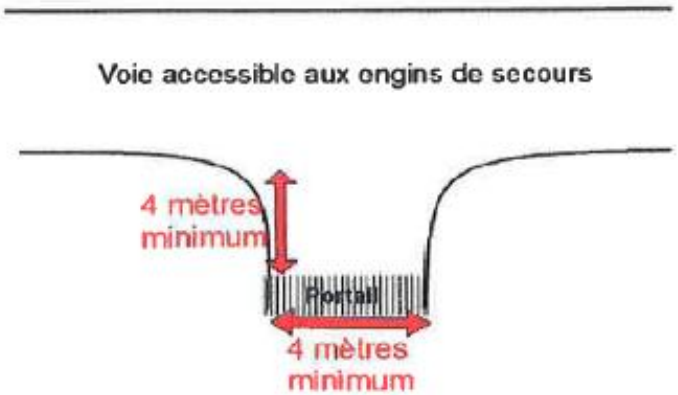
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies internes au projet doit être reliée à une voie accessible aux engins de secours.

Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.



Dans le cas de la présence d'un portail ou barrière, il est recommandé que le portail se situe à au moins **4 mètres en retrait de la voie accessible aux engins de secours.**

La **largeur de l'accès** au portail situé en retrait de la voie accessible aux engins de secours est de **4 mètres** minimum pour faciliter l'intervention des services de secours.



1. Accessibilité des opérations groupées à usage d'habitation individuelle

Les mesures citées ci-après ne concernent que les opérations groupées d'au moins quatre bâtiments d'habitation individuelle, avec deux logements maximum par bâtiment.

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessibles aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.

– L'opération groupée répond aux prescriptions liées aux infrastructures d'**un des 3 cas suivants**. Sur un même projet, les cas présentés ci-dessous peuvent être envisagés de manière cumulative.

Cas 1 :

Création d'une **voie périphérique entre la première ligne de bâtis et le massif, d'une largeur d'au moins 5 mètres (aires de stationnement et trottoirs exclus),** permettant aux services de secours de faire le tour de toutes les installations.

La voie périphérique devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

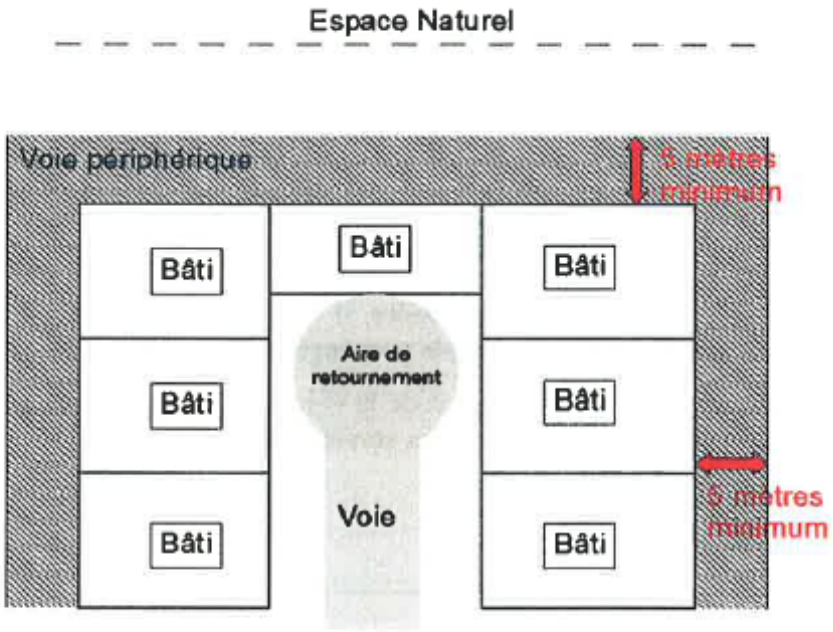


Schéma d'interprétation du cas 1

Cas 2 :

Création d'une **piste d'accès réservée aux engins de lutte d'une largeur utilisable d'au moins 5 mètres entre les futures habitations et l'espace naturel**. Une aire de retournement en fin de piste est prévue dans le cas où elle est sans issue.

La piste d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

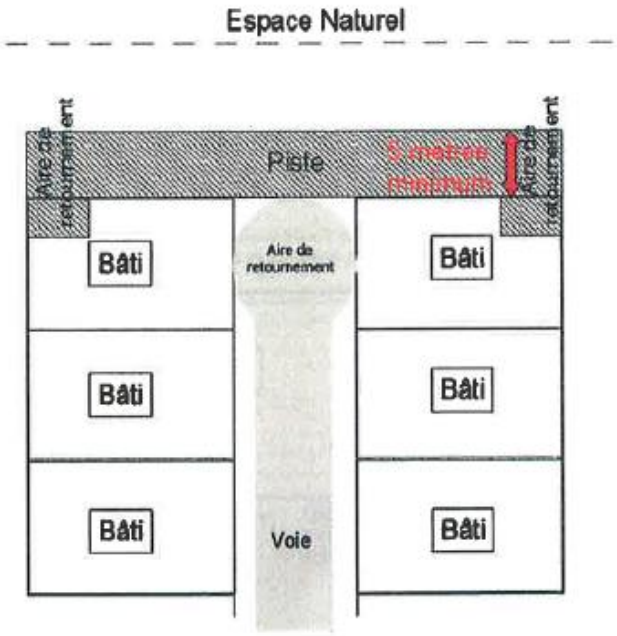


Schéma d'interprétation du cas 2

Cas 3 :

Création de **voies d'accès au moins tous les 80 mètres de linéaire de bâtis face au massif**, permettant le passage des personnels à pied pour la réalisation d'établissement de lutte, ayant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale utilisable : **1,8 mètres**

- la voie d'accès relie l'espace naturel à la voirie accessible aux engins de secours sur une **distance maximum de 80 mètres**

- la voie d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent

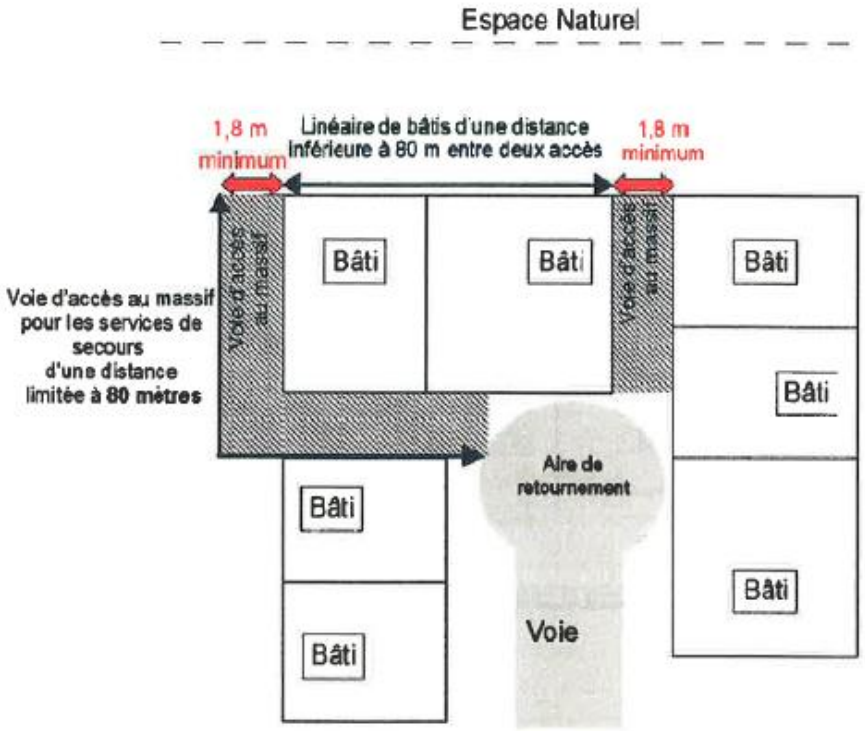


Schéma d'interprétation du cas 3

B. Mesures relatives aux équipements de lutte contre les incendies de forêt

L'exposition des enjeux à l'aléa feu de forêt nécessite un dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) adapté au risque incendie de forêt.

La DECI est constituée de points d'eau incendie, répertoriés par les services d'incendie et de secours et dont l'état et le contrôle est placé sous la responsabilité du maire (article L.2213-32 du Code général des Collectivités Territoriales) ou du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Ces points d'eau incendie correspondent à des hydrants normalisés desservis par un réseau d'eau sous pression, des points d'eau naturels ou artificiels et autres prises d'eau. Les services d'incendie et de secours vérifient la conformité des points d'eau (validation). Le service public de la DECI est chargé de la création, de l'aménagement et de la gestion des points d'eau incendie sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI compétent.

1. Points d'eau incendie

De façon générale, la couverture du risque incendie nécessite une ressource en eau d'extinction de 120 m3 utilisable en 2 heures.

Pour ce faire, les points d'eau incendie desservis par un réseau sous pression doivent permettre de fournir un **débit de 60m^3/h pendant 2 heures sous une pression dynamique de 1 Bar**.

Les piscines ne peuvent rentrer dans la réponse au dimensionnement de la DECI. Elles ne sont donc pas considérées comme des points d'eau incendie normalisés.

2. Alimentation des points d'eau incendie

L'alimentation des points d'eau incendie par un réseau de canalisations maillé est à privilégier.

Dans le cas de zones ne pouvant être desservies par un réseau sous pression, l'aménagement de la DECI peut faire appel à des réserves naturelles ou artificielles **présentant toutes les caractéristiques de pérennité et d'utilisation permanente par les services d'incendie** (remplissage, maintenance, accessibilité, sécurité d'emploi au regard des propagations prévisibles d'un feu, équipement nécessaire pour l'alimentation des engins de lutte).

Le principe de l'utilisation cumulative de plusieurs points d'eau incendie pour obtenir les volumes attendus est autorisé. De fait, les quantités d'eau requises pour éteindre le sinistre peuvent être obtenues en cumulant plusieurs sources et/ou réserves.
Ces points d'eau doivent offrir un volume unitaire minimum de 30m^3 permettant d'atteindre la capacité totale exigée de 120 m^3 en 2h cumulé.

Cas des citernes :

Si le choix de points d'eau incendie s'arrête sur l'implantation d'une citerne, le choix technique de cette dernière doit suivre la graduation des solutions suivantes :

1. Citerne métallique de type wagon foudre, répondant aux normes DECI/DFCI. NF S61-703 et 61-706.
2. En cas d'impossibilité, possibilité de mettre en œuvre une citerne enterrée disposant d'une trappe de visite et d'un dispositif empêchant l'accumulation de boue en fond de cuve.

Un espace de stationnement (*à minima d'une longueur de 8 mètres et d'une largeur de 3 mètres*) n'entravant pas la circulation des autres engins devra être réalisé à proximité directe de l'installation.

L'installation et la distribution en eau peuvent être également réalisées de manière gravitaire. Le raccord d'aspiration d'une citerne correspond à un demi-raccord symétrique (système Guillemin) et répond aux normes NF S61-703 et 61-706 avec des tenons toujours positionnés à la verticale.

Dans le cas d'une couverture en eau par plusieurs rétentions, l'utilisation de ces dernières doit s'opérer par une seule prise d'eau. Cette disposition vise à limiter le déplacement des engins alimentés en cours d'intervention.

3. Proximité du point d'eau incendie par rapport au bâtiment

Toute construction ne devra pas se trouver éloignée de plus de **200 mètres d'un point d'eau normalisé ou d'une réserve agréée**.
Ces distances sont mesurées en projection horizontale selon l'axe des circulations effectivement accessibles aux engins de secours.

Conditions relatives aux matériaux de construction

1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt

Les mesures de la présente annexe ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes. Quelque soit le mode constructif du bâtiment, il doit répondre à cet objectif de mise en sécurité des personnes.

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec les dispositions des articles L123-1 à L123-4 et R123-1 à R123-56 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

2. Moyens recommandés pour répondre à l'objectif de mise en sécurité des personnes dans une zone refuge en cas d'incendie de forêt

2.1. Parois verticales extérieures

L'objectif est le non-percement des parties opaques du fait d'un feu de forêt : pour ce faire, les dispositions concernent les parois susceptibles d'être exposées au feu de forêt.

Les parois devront avoir une performance en résistance au feu PF½h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur face extérieure.
En outre, pour les parois composites comportant des couches combustibles, l'une de leurs couches constitutives devra assurer le rôle d'écran de protection thermique au sens de la réglementation des éléments porteurs. Cet écran de protection, qui devra assurer son rôle pendant 1/2 h, devra être mis en œuvre en face externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, et présenter un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0 . Aucun des éléments combustibles intégrés à la paroi et placés derrière cet écran de protection ne devra entrer en pyrolyse active durant 1/2h d'essai au feu.

La prescription de réaction au feu concerne également les systèmes d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) qui, malgré leur constitution multicouches, sont assimilés aux revêtements extérieurs.

Pour limiter le flux thermique en face non-directement exposée, une attention particulière devra être apportée soit sur le caractère isolant de la paroi (I), soit sur la limitation du rayonnement thermique émis par la paroi non-exposée (W).

2.2 Ouvertures des parois verticales

L'objectif est d'empêcher la pénétration du feu dans le bâtiment par les ouvertures.

Les ouvertures des parois verticales susceptibles d'être exposées au feu de forêt devront avoir une performance en résistance au feu PF½h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0.
Toutefois, il pourra être admis de faire porter ces exigences d'étanchéité au feu sur les dispositifs d'occultation des baies vitrées plutôt que sur les éléments verriers (châssis, profilés de menuiserie et vitrages). Néanmoins, cela implique que les personnes présentes dans le bâtiment ou qui s'y sont réfugiées ferment ces dispositifs d'occultation avant le passage du feu à proximité.

2.3 Cas particulier des vérandas

Lorsque des raisons économiques l'imposent, plutôt que de faire porter les exigences sur les éléments verriers constitutifs des vérandas, les exigences d'étanchéité au feu E30 seront obtenues par la mise en place de dispositifs d'occultation sur les communications entre le bâtiment et le volume de la véranda.

2.4 Toitures

L'objectif est le non-percement des toitures du fait de l'incendie de forêt.

Comme les gaz chauds susceptibles de transporter des brandons peuvent passer au-dessus de la toiture, voire, pour certains brandons, tomber sur celle-ci, les toitures seront de performance Broof (t3). Cette exigence vaut également pour les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Pour les systèmes de toiture comportant (en particulier les couvertures par petits éléments) une couche combustible (non A1), un écran incombustible protecteur 1/2h sera mis en place, de préférence devant les éléments assurant le rôle porteur.
Cet écran présentera un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les fenêtres de toit seront E30 ou équipées d'un dispositif d'occultation extérieure E30.
Leurs menuiseries seront en aluminium, en acier ou en bois.
Elles seront équipées d'un verre feuilleté d'au moins 44.2.
Il est interdit d'installer en toiture des lanterneaux d'éclairage zénithal ou extrémité haute de conduit de lumière.

La jonction entre la couverture et les murs extérieurs du bâtiment ne devra pas comporter d'éléments combustibles.
Les matériaux impliqués dans cette jonction étanche au feu présenteront un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les parties débordantes des toitures ne devront pas présenter d'espace partiellement libre qui expose au flux thermique des éléments de toiture combustible (chevrons...).
Un habillage protecteur sera réalisé avec des éléments (lames, panneaux) en matériau A1, A2-s3,d0 , B-s3, d0 , C-s3,d0 ou en bois d'une épaisseur supérieure ou égale à 28 mm.

2.5 Aérations

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les dispositifs d'aération seront munis extérieurement (bouche en paroi verticale) ou à leur extrémité haute libre (conduit de ventilation) d'un grillage fin métallique, voire d'une grille intumescente à petites mailles (≤5 mm).

2.6 Cheminées

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les cheminées à foyer ouvert seront munies d'un clapet, ne présentant pas nécessairement de performance en résistance au feu, car étant nécessairement constitué d'un matériau non-combustible (A1).

2.7 Conduites et canalisations extérieures apparentes

L'objectif est de limiter le risque de pénétration de gaz chauds pouvant à la fois constituer en soi un danger pour les occupants et contribuer à la propagation du feu à l'intérieur de la construction.

Les conduites ou canalisations seront constituées de matériaux de classe M0/A1 ou thermodur armé de classe Bl-s3,d0.

L'espace libre entre les parois et les conduites et canalisations sera calfeutré par un matériau apte à cet usage et non combustible A1.

Pour les conduites ou canalisations en matériau thermoplastique, un collier intumescent sera utilisé pour le calfeutrement de traversée ou l'élément de canalisation sera remplacé par un élément en matériau M1 meringuant.

2.8 Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau seront constituées de matériaux ayant un niveau de réaction au feu M1 minimum et comporteront des dispositifs permettant l'élimination des végétaux (feuillages et aiguilles) à l'intérieur de ces ouvrages.

2.10 Réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 t et jusqu'à 6 t et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.

2.11 Réserves et stockages de combustibles autres que les réserves d'hydrocarbures

Les réserves et stockage de combustibles seront éloignées d'au moins 10 mètres du bâtiment.

2.9 Auvents et éléments en surplomb

L'objectif est la non-pénétration du feu dans la construction par ces ouvrages.

Les auvents et les éléments en surplomb seront réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

- 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 :

<u>En zone rouge (aléa fort) :</u>

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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 conduise 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 1er 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, caravaning 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 1er 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 m^2.

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 ;

<u>En zone d'aléa orange et jaune (modéré et faible) :</u>

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 1er 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 ;

<u>En zone mauve, zone d'aléa résiduel ou emprise de la crue exceptionnelle</u>

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 précèdent 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 précèdent : 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 débroussaillement 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 maitrisé 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.

***

ARTICLE 18 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Aménagement des constructions existantes : est considéré comme aménagement des constructions existantes les travaux effectués sur les bâtiments existants : aspect extérieur des constructions et aménagement intérieur notamment.

Accès : L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou en sortent.

Alignement : Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieure à la construction principale régulièrement autorisée dans la zone, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.
(liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….).
Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Aire de manœuvre : Une aire de retournement est un aménagement stabilisé permettant aux véhicules motorisés de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. (SDIS).

Aire de stationnement : Surface comprenant les places de stationnement et l'aire de manœuvre des véhicules motorisés et de leurs remorques en dehors de la voie publiques, à l'exclusion de toute autre activité. La surface minimale à considérer est d'au moins 25m² par place de stationnement.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

Cheminements doux : Liaisons piétonnes ou cycles qui font l'objet d'une matérialisation spécifique en vue de leur mise en sécurité par rapport à la circulation automobile.

Clôture : une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

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

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

Dépôt de véhicules : Emplacement réservé aux véhicules destinés à ne pas être déplacés régulièrement.

Entrepôt : les constructions à destination d'entrepôt regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

Etablissement public nécessaire à la gestion d'une crise : établissement de secours, établissement utile à la sécurité civile et au maintien de l'ordre.

Établissement recevant du public (ERP) : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,

- 5ème catégorie : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Le présent règlement comprend certaines règles spécifiques aux ERP de grandes catégories (1, 2 et 3) dans la mesure où ils sont susceptibles de drainer un très grand nombre de personnes en zones inondables ou en zone de risque incendie, ce qui rend très complexes les actions de gestion de crise. Les ERP de catégories 4 et 5 ne sont quant à eux pas visés par des règles particulières. Leur sont appliquées les règles relatives à leur usage (activité, hébergement, établissement sensible, établissement stratégique, etc). A titre d'exemple, un local commercial ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'activités », alors qu'un hôtel ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'hébergement ».

Établissement sensible : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas de crue sont particulièrement complexes.

Établissement stratégique : Ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise, etc.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

Extension : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Habitation légère de loisir : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R 111-37 du CU).

ICPE : installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Le code de l'environnement en précise la nomenclature.

Mesures de mitigation : mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés au risque inondation, afin d'atténuer leur vulnérabilité.

Mur bahut : muret bas supportant un élément à claire-voie.

Premier plancher : premier niveau de plancher Sol des pièces ou des locaux correspondant à une surface de plancher utilisable dont le niveau altimétrique est le plus bas au sein d'un bâtiment.

Remblais : Masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux.

Voie privée ouverte à la circulation publique : Une voie privée est réputée affectée à l'usage du public si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires. Elle dessert au moins 3 propriétés distinctes. L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé (question au sénat 2017).

CHAPITRE 1

ZONE UA

Centre ancien dense

Cette zone correspond au centre ancien du village et aux hameaux caractérisés par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, aux services et aux activités qui en sont le complément habituel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.
Les constructions à usage agricole.
Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules.
Les campings et caravanings.
Le stationnement des caravanes isolées.
Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.

- les installations classées sous conditions qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage d'incommodité.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement
Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. – Eaux pluviales
Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain ou mise en discrétion.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement : « arbre », « petit patrimoine », « mobilier urbain » …….
- pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies.

ARTICLE UA 7 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, si la largeur de la parcelle excède 20m en façade de voie, l'implantation sur une seule limite séparative aboutissant aux voies est exigée.

Par rapport aux autres limites, la construction peut s'implanter :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3m.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement en conservant le volume général de la rue. Si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement des voies, sa hauteur doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants à l'échelle de l'îlot.
Dans les deux hypothèses, la hauteur maximale des constructions mesurées, en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, est limitée à 12m. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder la hauteur totale des bâtiments de la rue ou de l'îlot.
La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus est néanmoins autorisé dans la limite du volume initial.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :

Les toitures

Les toitures des constructions hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.
Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.
Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades

Les façades sur rue ne doivent avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Toutes les façades doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs annexée au PLU et être en harmonie avec les constructions anciennes du village. Le blanc, le noir et l'anthracite en façade sont interdits.
Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.
Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

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

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

<u>Climatiseur – Antennes- Paraboles</u>
Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade
Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions existantes.

Les saillies
Les balcons sur rue sont interdits.

Superstructures
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières
Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans le cadre de la construction de logements neufs, et uniquement en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain même de l'opération, les places correspondant aux besoins de la construction, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il fait réaliser les places.

Dispositions particulières
Aucune place de stationnement n'est exigée dans les cas suivants :
- Les logements créés par changement de destination d'un local existant et légalement autorisés.
- La réhabilitation de logements existants.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

***

CHAPITRE 2

ZONE UB

Zone urbaine dense.

La zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense dans le prolongement du centre ancien.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.
Les constructions à usage agricole.
Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules.
Les campings et caravanings.
Le stationnement des caravanes isolées.
Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :
- les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.

- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage d'incommodité.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale (y compris cheminements doux). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant la circulation des usagers des modes doux.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain ou mise en discrétion.

4.4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.
Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

En l'absence d'indication contraire aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale 3 mètres.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées pour réaliser une continuité avec un immeuble mitoyen, lui-même situé plus près de l'alignement.
Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.
Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.
Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie et emprises publiques s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

A l'exception des abris de jardins ou locaux techniques des piscines d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m qui peuvent être implantés contre les limites séparatives et dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9m.

La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus pourraient néanmoins être effectués dans la limite du volume initial.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.
Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.
Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc…) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.
Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.
Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

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

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur – Antennes- Paraboles
Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade
Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières :
Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
  1 place par logement

- pour les constructions à usage d'habitation :
  3 places par logement
  + pour toute opération de plus de 5 logements : une place de stationnement supplémentaire par logement destinée au stationnement visiteur

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :
  1 place de stationnement pour les premiers 100m² de Surface de plancher
  + 1 place par tranche de 50m² supplémentaire.

- pour les constructions à usage de bureaux et services :
  1 place pour 40m² de Surface de plancher

- pour les hôtels :
  1 place de stationnement / chambre,

- pour les restaurants :
  1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant ;

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion… :
  1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements hospitaliers et cliniques :
  1 place de stationnement pour 4 lits ;

- pour les établissements d'enseignement :
  1 place par classe pour les établissements du premier degré
  2 places par classe pour les établissements du second degré
+ 15m² de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non règlementé

***

CHAPITRE 3

ZONE UC

La zone UC est principalement affectée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. L'habitat individuel est prédominant.
La zone UC est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Porter à Connaissance et repris dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :
- Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée sont affectés d'un indice f2 ;
- Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1.
Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.
Les constructions à usage agricole.
Les entrepôts.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules.
Les campings et caravanings.
Le stationnement des caravanes isolées.
L'habitat léger de loisir.
Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les ERP situés à une distance définie à l'article 6 § 3 des dispositions générales.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :
- les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même des bâtiments.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale (y compris cheminements doux). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant la circulation des usagers des modes doux.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain ou mise en discrétion.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter au moins égale à une distance de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.
Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.
Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie et emprises publiques s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

A l'exception des abris de jardins ou locaux techniques des piscines d'une emprise au sol maximale de 10m² et d'une hauteur maximale de 3,50m qui peuvent être implantés contre les limites séparatives et dans la limite d'une seule annexe.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment

devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.
Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.
Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc…) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades
Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration
Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures
La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.
Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.
Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

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

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur – Antennes- Paraboles
Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade
Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières
Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
  1 place par logement

- pour les constructions à usage d'habitation :
  3 places par logement
  + pour toute opération de plus de 5 logements : une place de stationnement supplémentaire par logement destinée au stationnement visiteur

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :
  1 place de stationnement pour les premiers 100m² de Surface de plancher
  + 1 place par tranche de 50m² supplémentaire

- pour les constructions à usage de bureaux et services :
  1 place pour 30m² de Surface de plancher

- pour les hôtels :
  1 place de stationnement / chambre

- pour les restaurants :
  1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion…
  1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies

- pour les établissements hospitaliers et cliniques :
  1 place de stationnement pour 4 lits

- pour les établissements d'enseignement :
  1 place par classe pour les établissements du premier degré
  2 places par classe pour les établissements du second degré

+ 15m² de surface de stationnement pour les deux roues, par classe

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

***

CHAPITRE 4

ZONE UP

Cette zone est destinée aux activités de sport et loisirs de plein air et aux équipements publics qui en sont le complément. Elle comprend en outre le nouveau cimetière.

La zone est concernée par un aléa feux de forêt :

- **Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée sont affectés d'un indice f2.**

Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal.
Les constructions à usage de bureaux et services.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage agricole.
Les entrepôts.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules.
Les campings et caravanings.
Le stationnement des caravanes isolées.
L'habitat léger de loisir.
Les installations classées.
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:
- les aires publiques de stationnement.
- les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les constructions et installations à usage de sport, loisir et culture sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même des bâtiments.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations liées au cimetière.
- les équipements publics compatibles avec les activités de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'égout.

4.3. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.
Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux
Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 12m de l'axe des routes départementales.
- 4m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5m.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 5m.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales.
Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des établissements de la zone :
  2 places par logement.

- pour les établissements recevant du public :
  1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Des aires de stationnement doivent être réservées pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE
Chapitre 5

ZONE 1AU

Cette zone comprend trois secteurs : zone du Grand Moulin, zone des Trompettes et zone des Chevilles de Madame le long de la RD 10. Elle concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation.
Ces zones disposent en périphérie de réseaux de capacité suffisante pour desservir les futures constructions mais doivent faire l'objet de renforcements des équipements sur la zone même. Les constructions sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Elle comprend un sous-secteur 1AUa correspondant au secteur du chemin des Trompettes où toute construction est soumise à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.
Ce secteur est un secteur de projet partiellement concerné par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée. A ce titre une partie du secteur est affectée d'un indice f1p. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal.
Les constructions à usage agricole.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules.
Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.
Les entrepôts.
Les installations classées protection de l'environnement.
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes de plus de 50 m² de surface de plancher ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination ni création de nouveaux logements sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m² après travaux.
- sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :
    - les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics.
    - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.
- Dans le sous-secteur 1AUa toute construction à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics conformément à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale (y compris cheminements doux). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant la circulation des usagers des modes doux.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.
En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra

être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.
En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.
Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol devra respecter les marges de recul du thalweg telles que définies dans l'orientation d'aménagement jointe au PLU.
En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises qui si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.
Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain ou mise en discrétion, y-compris en zone 1AUa.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113), les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 7 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.
Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.
Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.
Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc…) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.
Ils devront suivre la pente de la toiture et s'inscrire dans le plan de toiture, toute saillie est proscrite.

Les façades
Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
Aucune ouverture en rez-de-chaussée n'est autorisée en limite d'emplacement réservé sur le chemin des trompettes.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration
Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures
La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.
Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

<u>Climatiseur – Antennes- Paraboles</u>
Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

<u>Autres éléments de façade</u>

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières
Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
 1 place par logement

- pour les constructions à usage d'habitation :
  3 places par logement
  + pour toute opération de plus de 5 logements : une place de stationnement supplémentaire par logement destinée au stationnement visiteur

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat:
  1 place de stationnement pour les premiers 100m² de surface de plancher
  + 1 place par tranche de 50m² supplémentaire.

- pour les constructions à usage de bureaux et services :
  1 place pour 30m² de surface de plancher

- pour les hôtels :
  1 place de stationnement / chambre,

- pour les restaurants :

1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant ;

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion… :

1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements hospitaliers et cliniques :

1 place de stationnement pour 4 lits ;

- pour les établissements d'enseignement :

1 place par classe pour les établissements du premier degré
2 places par classe pour les établissements du second degré
+ 15m² de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

Non réglementé en zone 1AUa. Les constructions devront obligatoirement respecter l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

CHAPITRE 6

ZONE 2AU

Cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à terme à recevoir une extension géographique de l'agglomération à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent. Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Cette zone est un secteur de projet partiellement concerné par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée. A ce titre les secteurs concernés sont affectés d'un indice f1p. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes de plus de 50 m² de surface de plancher ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de

destination et sans création de nouveaux logements, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m² après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise **uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable**. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public

d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. – Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.
En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.
Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.
Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies et emprises publiques

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.
Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.
Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc…) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades
Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration
Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.
Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.
Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.
Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

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

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :
Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.
Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

<u>Climatiseur – Antennes- Paraboles</u>

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

***

CHAPITRE 7

ZONE 1AUE

Il s'agit de zones en parties urbanisées destinées à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services.
Ces zones disposent en périphérie de réseaux de capacité suffisante pour desservir les futures constructions mais doivent faire l'objet de renforcements des équipements sur la zone même.
Les constructions sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la zone.
Elle comprend trois sous-secteurs 1AUEa, 1AUEb, 1AUEc.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les campings et caravanings.
Le stationnement des caravanes isolées.
L'habitat léger de loisir.
Les carrières.
Les dépôts de matériaux.
Les dépôts de véhicules (les démolitions et les aires de stockage d'automobiles accidentés ou hors d'usage).
Les constructions à usage d'habitat à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU,
- sous réserve d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone, de ne pas créer de nouvel accès sur la RD113 et sur la RD10, et de ne pas entraîner de risques ou des nuisances pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

* les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts, les services et commerces, l'hôtellerie.
* les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone, sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité. Leur superficie ne saurait être supérieure à 30% de la surface affectée à l'activité.

- les installations classées à condition qu'elles soient liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 150m² après travaux.
- Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

La zone comprend les 3 sous-secteurs des « Barrales et le Cade » :

- 1 AUEa, au nord de la zone, où existent déjà des activités et où peuvent être réalisées des activités à usage industriel ou artisanal, les entrepôts, les services et commerces, ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone.

- 1 AUEb, au centre de la zone, où peuvent être réalisées des constructions à usage artisanal, entrepôts, bureaux, services, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces et l'hôtellerie ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone.

- 1 AUEc, au sud et au sud-est de la zone, où existent déjà des activités et où par son classement en « vitrine rurale » au S.C.O.T. approuvé ce secteur doit conserver un aspect très naturel, ouvert sur le grand paysage avec la plus faible minéralisation possible de l'espace. Les clôtures végétales dominent, les aires de stationnement et de dépôt sont reculées au maximum des alignements. Les constructions sont accompagnées de plan de végétalisation garantissant leur inscription

dans le grand paysage. Toute nouvelle construction à usage d'activités ne sera autorisée que dans le cadre du respect des prescriptions « entrée de ville » du S.C.O.T.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès sur la RD113 ou sur la RD10 est interdit.
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte.
Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.
Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

4.2. – Assainissement
Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3. - Eaux pluviales
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4.- Autres réseaux
Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 10m.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Toitures

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.
Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc…) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.
Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades
Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.
Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade et des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives, n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures
La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.
Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2m. Sur la limite avec le domaine public, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage. Elle pourra être doublée d'une haie.
En limite séparative, tout type de clôture est autorisé.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue ou du terrain voisin, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.
A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Climatiseur – Antennes- Paraboles
Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement

- pour les établissements industriel et artisanal :
  1 place de stationnement/ 80 m^2 de surface de plancher

- pour les constructions à usage de bureaux et commerces :
  aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher

- pour les hôtels :
  1 place de stationnement / chambre

- pour les restaurants :
  1 place de stationnement / 10 m^2 de salle de restaurant

A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est le plus directement assimilable à ces établissements.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :

- au moins 10% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts.
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m².
- les aires de stationnement doivent êtres plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

***

CHAPITRE 8

ZONE 2AUE

Cette zone correspond au secteur : « des Craus » qui abrite des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services dans de mauvaises conditions d'équipement.
Le règlement prévoit le fonctionnement des constructions existantes mais limite toute implantation nouvelle.
Tout changement de la réglementation dans cette zone est subordonné à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUE 2.

ARTICLE 2AUE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes, sans changement de destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve que l'extension soit sans incidence sur le trafic d'accès à l'activité.
Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès sur la RD113 est interdit.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte.
Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise **uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable**. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3.- Eaux pluviales
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.
Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4.- Autres réseaux
Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

4.5 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE 2AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété

ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 10m.

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Toitures

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.
Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc…) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades
Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.
Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade et des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures
La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.
Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2m.
Sur la limite avec le domaine public, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage. Elle pourra être doublée d'une haie. En limite séparative, tout type de clôture est autorisé.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.
A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Climatiseur – Antennes- Paraboles
Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

ARTICLE 2AUE 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement

- pour les établissements industriel et artisanal :
  1 place de stationnement/ 80 m² de surface de plancher

- pour les constructions à usage de bureaux et commerces :
  aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher

- pour les hôtels :
  1 place de stationnement / chambre

- pour les restaurants :
  1 place de stationnement / 10 m² de salle de restaurant

A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est le plus directement assimilable à ces établissements.

ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :
- au moins 10% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts...
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m².
- les aires de stationnement doivent êtres plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

***

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exercice d'activités agricoles.
Elle comprend un secteur Ap d'intérêt paysager à l'entrée de ville sud.
La zone A est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Porter à Connaissance et reprises dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :
- Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1.
Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises en dehors du secteur Ap et sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques, les constructions et occupations du sol suivantes :

2.1.- Les constructions et installations nécessaire à l'exploitation agricole

- les constructions et installations strictement nécessaires ou complémentaires à l'exploitation agricole, y compris l'habitation en tant que siège d'exploitation.
Dans le cas de bâtiments existants, la priorité est donnée à l'aménagement et à l'extension du bâti existant. A défaut, le projet devra s'implanter à proximité immédiate des constructions existantes.
- les bâtiments des organisations agricoles à forme collective concernant notamment le traitement et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, S.I.C.A,…) et le stockage.

2.2- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

2.3.- Autres constructions autorisées

- extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50m² ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface initiale existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250m² après travaux et sans création de nouveaux logements.
- l'extension mesurée des constructions existantes autre que l'habitation
- Sous réserve qu'elles soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant : les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m² et d'une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

- les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.
Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire. Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3. – Eaux Pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers.
Ces installations doivent être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du propriétaire. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :
- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113 et de la déviation
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boites à lettres, local pour poubelles, coffret technique, …

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à 4m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Sur une même unité foncière, les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou à l'habitation doivent s'implanter de façon regroupée, sauf en cas d'impossibilité technique.
Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250m² (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m par rapport au niveau du terrain naturel.
La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions (hangars agricoles, serres-tunnels) : 12 mètres en tout point.
Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste

compatible avec les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme (préservation des sites et des paysages).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**
Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général devront respecter les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les toitures
Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.
Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.
Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.
Les toitures des bâtiments agricoles seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.
Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée. Les garde-corps des toitures terrasses non-accessible devront être discrets et qualitatifs.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Clôtures
Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2m doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.
La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Façades :
Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration
Pour les constructions traditionnelles d'habitation, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs annexée au PLU et être en harmonie avec les constructions anciennes du village. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Superstructures
Pour les constructions d'habitation, toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières
Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, 3 places de parking sont exigées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

***

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 10

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend trois secteurs particuliers :
- un secteur No de protection stricte
- un secteur Nic incluant les zones de carrières et d'exploitation de la décharge
- un secteur N
La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :
- **Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, en dehors des secteurs No et Nic et sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m², dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250m² après travaux et sans création de nouveaux logements.

- Sous réserve qu'elles soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant : les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m² et d'une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

- les piscines liées à une habitation existante.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public.
- les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Dans le secteur No ne sont autorisés que :
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
- les équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public.
- l'extension mesurée ou le réaménagement des équipements publics de loisirs existants ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement, à condition de ne pas compromettre l'équilibre de la zone naturelle.

Dans le secteur Nic ne sont autorisées que :
Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des carrières et à l'exploitation de la décharge.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

4.2. – Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3. – Eaux pluviales

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :
- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boites à lettres, local pour poubelles, coffret technique, …

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment

devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.
La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

Pour les autres constructions la hauteur est limitée à 10 m dans les mêmes conditions.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.
Les toitures de couleur noire sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.
Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.
Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.
Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.
Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les toitures des bâtiments agricoles seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant par avec l'environnement. Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée.
Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.
Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les toitures des bâtiments liés à la mise en valeur du milieu et à l'accueil du public seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.

<u>Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques</u> sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

<u>Clôtures</u>
Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2m doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les façades

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.
Les vérandas devront être monochromes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.