



PLU DE FONTVIEILLE

COMMUNE DE FONTVIEILLE

REGION PROVENCE – ALPES – COTE-D'AZUR /
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE /
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DES BAUX ALPILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT



ARTELIA
Direction Régionale Méditerranée
Le Condorcet – 18, rue Elie Pelas
BP 132 – 13 322 Marseille Cedex 16
Tél : 04 91 17 00 00 Fax : 04 91 17 00 12

Novembre 2017

TITRE 1. *DISPOSITIONS GENERALES*

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fontvieille

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - Le permis de construire,
 - Les lotissements,
 - Les périmètres sensibles,
 - Le droit de préemption urbain,
 - Les zones d'aménagement différé,
 - Les zones d'aménagement concerté,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
 - les permis de démolir
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan,
- Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
- La directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines : (UA, UAa, UAb, UB, UBa, UC, UCa, UC*, UE, UEmp, UT) et des zones à urbaniser (2AUe), des zones agricole (A, Acv, Acv1, Ap, Apnr) et des zones naturelles (N, Npnr, Np, NT, NTpnr, NEc, NEm),

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme).
- Les petits éléments du patrimoine et les éléments caractéristiques du paysage à préserver et protéger (article L 123.1-5 du Code de l'Urbanisme).
- Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur huit secteurs :
 - Quartier des Crevelettes Est
 - Quartier St Victor Ouest

- Quartier des Crevelettes Ouest
- Quartier Bedarride
- Quartier Chemin du Patis
- Quartier Croix Rouge
- Secteur des Aqueducs
- Secteur Michelet Sud

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 et 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : SATURNISME

L'arrêté préfectoral du 24 mai 2000 délimitant les zones à risque d'exposition au plomb, définies en application de l'article L 1224-5 du Code de la Santé Publique, dans les Bouches-du-Rhône, désigne la totalité du département comme zone à risque.

ARTICLE 6 : COURS D'EAU ET RUISSEAUX

Les constructions et aménagements doivent respecter une marge de recul de 5 m de part et d'autre de l'axe central du canal ou cours d'eau dans les zones urbaines et à urbaniser et un recul de 10 m dans les zones agricoles et naturelles. Les clôtures fixes doivent respecter les mêmes règles de recul par rapport aux canaux et cours d'eau que les constructions. Des dérogations partielles aux dispositions de cet article ne pourront être accordées qu'après avis des gestionnaires des ouvrages concernés.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs et, pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux. Pour les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécanisés lourds, un recul de 1 m est fixé à compter de la crête de la cunette.

Les cours d'eau et canaux intéressés sont répertoriés dans la pièce 6.11. du P.L.U.

Les ruisseaux, fossés de drainage ou d'irrigation et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

ARTICLE 7 : ASSAINISSEMENT – 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 devront être obtenues, qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Cette prescription s'applique à toutes les zones.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.222.4.10 du code général des Collectivités Territoriales, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement non collectif approuvé par la commune, sera exigé.

ARTICLE 9 : ÉQUIPEMENTS ET OUVRAGES PUBLICS

Les équipements, constructions, et ouvrages publics d'intérêt général sont autorisés en toutes zones, sous réserve du respect des conditions prévues dans chaque zone par le règlement.

Les ouvrages techniques de faible importance, indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc...) et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les ouvrages techniques d'intérêt général, les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 13 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1996, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur définies aux articles 10 des titres II et III du présent règlement ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures et aux équipements ponctuels de superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un terrain situé en zone inondable est soumis, par application à l'article 16.1 des présentes dispositions générales, à un niveau minimal de construction, les règles de hauteur définies aux articles 10 des titres II et III du présent règlement sont mesurées à partir de ce niveau minimal.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES***Dispositions générales***

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes de déplacement individuels (véhicules à moteur, deux roues...) suivant les règles définies dans le présent article.

- Réalisation des places de stationnement manquante sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 m de la construction principale.
- Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Stationnement 2 roues :

Dans les logements collectifs de plus de 4 logements, il sera créé au minimum une place de stationnement pour vélo de 1,5 m² par logement et pour les établissements d'enseignement une surface de stationnement permettant le parcage d'un nombre de vélos équivalent à 15% de l'effectif scolaire accueilli.

ARTICLE 12 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE :

Dans toutes les zones, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, est autorisée à l'identique, dans la limite des surfaces de plancher détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition que sa destination au moment de la démolition ou destruction soit conservée ou soit conforme aux type d'occupation et d'utilisation du sol admises dans la zone.

La reconstruction des bâtiments peut toutefois être refusée si la destruction ou la démolition trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

ARTICLE 13 : RAPPELS DE PROCÉDURES

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les démolitions doivent être soumises à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable. Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis à autorisation
- Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation,
- Les constructions de piscines sont soumises à autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 14 : AXE BRUYANT :

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureaux, de services et autres construction, situées au voisinage d'axes classés bruyants (repérés sur le plan de zonage et à l'annexe 6.06 du PLU) par arrêté préfectoral du 19 mai 2016 :

- Soit dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD17 de l'entrée Nord d'agglomération de Fontvieille à la limite communale avec Le Paradou
- Soit dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD17 de la limite communale avec Arles à l'entrée Nord d'agglomération de Fontvieille.

Doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

ARTICLE 15 : SITES ARCHEOLOGIQUES :

Le service régional de l'archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (article L. 522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26), en liaison avec l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1 - En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie des Bouches-du-Rhône soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du Patrimoine.

2 – Le décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, précise qu'à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique (cf. annexe n°6.07 du PLU), le ministère de la Culture et de la Communication (Direction Régionale des Affaires Culturelles) est obligatoirement saisi :

- Soit de tous les permis de construire d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté ;
- Soit de ces mêmes dossiers « lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage ».

L'article 4 de ce même décret prévoit qu'à l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m²) et de profondeur (0,50 m) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

ARTICLE 16 : ZONES DE RISQUE

Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions suivante. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

16.1 - RISQUE D'INONDATION

Les documents graphiques délimitent cinq secteurs à risque d'inondation par une trame déterminée dans la légende :

- Un secteur d'aléas inondation fort
- Un secteur d'aléas inondation modéré
- Un secteur d'aléas ruissellement fort
- Un secteur d'aléa ruissellement modéré
- Un secteur soumis au risque de rupture de digue.

Dans ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans les différentes zones.

Cette réglementation est différente selon que l'on se situe en zone urbanisée U ou dans les zones non urbanisées AU, A ou N : les principes de la politique de prévention des inondations prévoient en effet de ne pas augmenter la vulnérabilité par des développements non maîtrisés dans les zones inondables non encore urbanisées. Dans les zones déjà urbanisées, la politique de prévention est adaptée à la réalité des aménagements déjà réalisés.

La cote de référence mentionnée dans le règlement est prise égale à :

- 6,30 NGF dans la zone inondable du Rhône
- la cote du TN + 1 mètre en zone d'aléa fort hors Rhône
- la cote du TN + 0,50 mètre en zone d'aléa modéré hors Rhône

A la jonction entre les zones inondables du Rhône et les zones inondables des autres cours d'eau, c'est la plus forte valeur qui est retenue.

Nota : les dispositions ci-dessous sont directement inspirées du règlement du PPRi d'Arles récemment approuvé, de façon à assurer la cohérence des politiques territoriales.

16.1.1 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE RUPTURE DE DIGUE.

Cette zone est constituée des bandes de sécurité situées à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, canaux, etc) dans lesquelles, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.

Le principe est de n'y autoriser que des adaptations limitées des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité :

Tous les projets non autorisés au § B sont interdits.

A/ Sont notamment interdits :

- Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel).
- La création de **terrains de camping**, de **caravaning**, de **parcs résidentiels de loisirs** et **d'aires d'accueil des gens du voyage**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles**.
- **L'extension des établissements sensibles**
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements stratégiques**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements recevant du public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie**.
- Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement
- La création d'**infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères** (centres de traitement, déchetteries et quais de transfert).
- Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-empotement transparent jusqu'à l'aléa de référence ou d'un dispositif de gestion de crise permettant de les évacuer rapidement.

B/ Sont autorisés :

- La **surélévation** des constructions existantes, sous réserve :
 - que les planchers créés soient réalisés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - de ne pas créer de nouvel hébergement.
- **L'extension limitée de l'emprise au sol** des constructions existantes, uniquement lorsqu'elle est nécessaire à la création d'une zone refuge, et sous réserve d'être inférieure à 20 m².
- Les **opérations de démolition / reconstruction sans augmentation de l'emprise** sous réserve :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité ;
 - que les planchers créés soient réalisés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - de disposer d'une zone refuge ;
 - de prévoir un mode de gestion en phase de crise afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation des personnes ;
 - que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - qu'un dispositif de sécurité soit réalisé pour éviter l'emportement par une inondation des autres types de stockage ;
 - que les circuits de distribution des réseaux soient indépendants entre partie submersible et partie située hors zone inondable afin d'en assurer le fonctionnement post-inondation.
- Les changements de destination ou aménagements intérieurs allant dans le sens de la réduction de la vulnérabilité et sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit au § A :
 - **au-dessus de la cote de référence**, sous réserve de ne pas créer d'hébergement ;
 - **en-dessous de la cote de référence**, sous réserve :
 - de ne pas créer d'hébergement ;
 - qu'une zone refuge soit prévue ou déjà existante ;
 - d'une réduction globale de la vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la résilience.
- Les **aménagements publics légers** tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les **infrastructures linéaires publiques de transport** (y compris toutes les installations ou tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien) sous réserve :

- que les installations ou tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement soient calés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- pour les projets n'étant pas soumis à déclaration ou autorisation Loi sur l'Eau, de ne pas entraver le libre écoulement des eaux pour l'aléa de référence et de ne pas aggraver les risques pendant l'inondation.
- La construction et les travaux des réseaux de transports en commun et de leurs équipements sous réserve :
 - que la sauvegarde de l'équipement et la sûreté des installations soient garanties ;
 - de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours ;
 - d'assurer la sécurité des personnes.
- La construction ou l'extension de **stations d'épuration par lagunage**.
- **L'extension des stations d'épuration existantes** sous réserve :
 - que les locaux techniques soient calés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement soient étanches et empêchent l'intrusion d'eau lors de l'inondation.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque (y compris les ouvrages de protection hydraulique conformes aux règles en vigueur).
- Les constructions, installations techniques liées à la gestion et à l'exploitation des cours d'eau, des captages d'eau potable et des réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergie, télécommunication, pipe-line, eau brute d'irrigation, assainissement agricole), sous réserve :
 - de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion pendant plusieurs jours (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages, etc.), en particulier en installant autant que faire se peut les équipements techniques sensibles (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation.
- Les **opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable.
- Les carrières, ballastières et gravières autorisées et exploitées.

- Les **réseaux d'irrigation et de drainage** (y compris abris nécessaires aux installations d'irrigation et de pompage) avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.
- La construction de **piscines enterrées** affleurantes (murets et rehaussements interdits) sous réserve :
 - d'être équipées d'un dispositif ou balisage à demeure permettant de repérer leur emprise en cas d'inondation jusqu'à la crue de référence ;
 - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² d'emprise au sol.
- Dans le cadre d'activités existantes uniquement, les **abris ouverts**, sous réserve d'être ancrés ou d'être implantés au-dessus de la cote de référence et de ne pas induire une augmentation de fréquentation.
- L'implantation d'unités de production photovoltaïque sur des structures existantes (toiture, ombrière, abris, etc.) sous réserve :
 - de l'ancrage ou l'amarrage des matériels ;
 - que les éléments sensibles à une crue se trouvent au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - qu'un dispositif de mise hors tension en cas d'inondation soit intégré.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sous réserve de faire l'objet d'un affichage et d'un dispositif de gestion de crise appropriés et en lien avec le PCS, permettant notamment d'interdire l'accès en cas de situation dangereuse.
- Les **aménagements légers temporaires**, démontables ou mobiles relatifs aux activités d'élevage, aux activités le long des berges ou des plages et à leur sécurité ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer en outre le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque dans un délai de 24 heures au vu des prévisions de montée des eaux.

16.1.2 – SECTEURS SOUMIS A UN ALEA INONDATION OU RUISSELLEMENT FORT EN ZONE NON URBAINE (AU – A – N)

Les principes s'appliquant à ces zones sont :

- l'interdiction de toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées au paragraphe B
- la non augmentation du nombre de personnes exposées, en particulier dans des locaux de logement.

Tous les projets non autorisés au § B sont interdits.

A/ Sont notamment interdits :

- Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel).

- La création de **terrains de camping**, de **caravaning**, de **parcs résidentiels de loisirs** et **d'aires d'accueil des gens du voyage**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles**.
- **L'extension des établissements sensibles**
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements stratégiques**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements recevant du public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie**.
- Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement
- La création d'**infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères** (centres de traitement, déchetteries et quais de transfert).
- Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-empotement transparent jusqu'à l'aléa de référence ou d'un dispositif de gestion de crise permettant de les évacuer rapidement.

B/ Sont autorisés :

- Tous les projets autorisés au § 16.1.1.B
- La construction d'abris ou appentis, y compris sous la cote de référence, clos ou non clos, dont la superficie ne dépasse pas 10 m² par logement existant sur l'unité foncière (une seule fois à compter de la date d'application du présent document).
- La construction de bâtiments liés à l'exploitation d'un camping ou d'une aire d'accueil des gens du voyage existant déjà, sous réserve :
 - d'être uniquement liée à la mise aux normes de l'accueil du public (ex. sécurité incendie, sanitaire) ;
 - de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
 - d'être réalisée au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que l'établissement possède un plan d'évacuation et qu'il soit intégré dans les dispositifs du plan communal de sauvegarde ;
 - que l'établissement dispose de zones refuges adaptées à sa capacité d'accueil ;
 - qu'elle soit accompagnée d'un réagencement des aires de camping/caravaning permettant autant que possible de les évacuer des zones exposées au risque le plus fort.
- Le changement de destination de bâtiments existants en musées liés au patrimoine et au rayonnement culturel local ou en lieux d'accueil d'organismes de gestion des espaces naturels sous réserve:

- de ne pas créer d'hébergement ;
- de disposer d'une zone refuge adaptée à sa capacité d'accueil et d'un plan d'évacuation intégré dans les dispositifs du plan communal de sauvegarde.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement au niveau du terrain naturel non closes nécessaires aux activités autorisées sous réserve :
 - d'y interdire les activités de camping et caravaning ;
 - qu'elles fassent l'objet d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens qui soit intégré au plan communal de sauvegarde. Cette règle ne s'applique pas aux places de stationnement situées le long des infrastructures de transport
- Dans le cadre d'activités agricoles, la délimitation de parcs destinés à l'élevage sous réserve de prévoir une zone de repli pour les animaux qui doit se situer préférentiellement en dehors de la zone inondable et qui doit être intégrée dans les actions du Plan Communal de Sauvegarde.
- Les constructions et installations nécessaires au maintien d'une exploitation agricole, sous réserve :
 - qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage, à l'activité d'élevage, ou au stockage des foins et des récoltes ;
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal ;
 - d'être réalisée à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence.
- Dans le cadre d'une activité agricole existante uniquement, la création par changement d'usage de constructions existantes, de bâtiments à usage d'ERP de 5ème catégorie, sous réserve de ne pas créer d'hébergement.
- Dans le cadre d'une exploitation agricole existante, l'aménagement ou la création de locaux destinés à l'hébergement temporaire, limité à quelques mois dans l'année, des ouvriers agricoles saisonniers de l'exploitation agricole sur laquelle sera situé le projet de construction, sous réserve :
 - que les surfaces maximales de ces locaux correspondent aux surfaces minimales imposées par les articles R 716-1 à R 716-13 du Code rural relatifs aux conditions d'hébergement en résidence fixe des salariés agricoles ;
 - que le premier plancher des locaux se trouve à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - qu'un dispositif de gestion de crise, recensé au Plan Communal de Sauvegarde, soit mis en place pour permettre une évacuation rapide des personnels concernés.
 - En aucun cas ces locaux ne pourront être utilisés ou transformés en logement sortant du cadre précisé ci-dessus. A ce titre, aucune résidence principale ou secondaire n'est admise, et ce quel que soit son usage (unité d'habitation familiale, logement étudiant, hébergement touristique, etc.).

- Dans le cadre de l'activité agricole, la création d'aires de remplissage et de lavage et la construction de serres et tunnels/bitunnels sous réserve :
 - qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
 - qu'ils présentent une transparence hydraulique ;
 - qu'ils présentent une résistance suffisante (ancrage, amarrage) aux pressions et aux écoulements jusqu'à l'aléa de référence.
- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes :
 - Pour les constructions à usage d'activité, ainsi que pour les musées et lieux dédiés à la gestion des espaces naturels, dans la limite de 50% de l'emprise au sol (y compris si nécessaire en discontinuité avec les bâtiments existants), sous réserve :
 - de ne pas créer d'hébergement ;
 - pour les ERP hors stratégiques pour lesquels les règles sont précisées ci-dessous,
 - que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20 % ;
 - que les surfaces situées en dessous de la cote de référence ne soient pas closes ou
 - qu'elles soient techniquement justifiées dans le cadre du diagnostic de vulnérabilité ;
 - dans le cas d'une implantation de premier plancher sous la cote de référence, 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.
 - Pour les autres constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
 - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - ne pas créer d'hébergement ;
 - de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.
- Pour les établissements stratégiques, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sous réserve :
 - que les premiers plancher créés soient réalisés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que la capacité d'accueil ne soit pas augmentée ;
 - 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.

- La création, y compris par extension de l'emprise au sol de garages fermés (y compris sous la cote de référence), dont la superficie ne dépasse pas 20 m² par logement existant sur l'unité foncière, et sous réserve, pour les garages collectifs, de faire l'objet d'un plan de gestion de crise approprié.
- La construction de parcs de production d'énergie solaire et/ou éolienne sous réserve :
 - de l'ancrage ou l'amarrage des matériels ;
 - que les éléments sensibles à l'eau se trouvent au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - qu'un dispositif de mise hors tension en cas d'inondation soit intégré.
- La création de clôtures permettant d'assurer la transparence hydraulique, avec possibilité d'un mur bahut de soubassement de 60 cm de haut maximum et muni d'ouvertures permettant le ressuyage.
- Les citernes et cuves à condition d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évent, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Seules les constructions liées exclusivement à l'activité et non habitées (notamment vestiaires, locaux à matériels, sanitaires, box à chevaux) pourront être autorisées sous réserve :
 - de ne pas dépasser la capacité d'accueil de 300 personnes ;
 - que les planchers soient réalisés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque (y compris les ouvrages de protection hydraulique).

16.1.3 – SECTEURS SOUMIS A UN ALEA INONDATION OU RUISSELLEMENT FORT EN ZONE URBAINE (U)

Les principes généraux appliqués à cette zone sont :

- d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de la vulnérabilité globale des personnes et des biens,
- de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval des aménagements autorisés.

A/ Sont INTERDITS:

Tous les projets qui ne sont pas autorisés au paragraphe B sont interdits.

Sont notamment interdits :

- Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel), à l'exception de ceux autorisés au § B

- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.**
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie**
- La création **d'établissements stratégiques.**
- Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zone de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- La création d'**aires de camping ou d'accueil des gens du voyage**, à l'exception de celles autorisées au § B
- Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-empotement jusqu'à l'aléa de référence qui soit transparent.

B/ Sont AUTORISÉS :

- **Tous les projets autorisés au § 16.1.4.B**
- La création et l'extension de **logements collectifs ou individuels** sous réserve :
 - que l'encombrement de la zone d'écoulement par l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - qu'aucune pièce à sommeil ne soit située au-dessous de la côté de référence ;
 - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, sauf si le projet est rendu impossible pour des raisons uniquement d'accessibilité, sous réserve dans ce cas de l'accès à une zone refuge au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - d'assurer la sécurité des personnes.
- La création et l'extension **d'établissements sensibles de 5^{ème} catégorie**, sous réserve :
 - de ne pas inclure d'hébergement ;
 - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;

- que le maintien du fonctionnement du bâtiment soit assuré en période de crue.
- La création et l'extension de **bâtiments d'activités** (dont artisanales, agricoles, commerciales, et industrielles), sous réserve :
 - de prévoir un mode de gestion en phase de crise afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes ;
 - de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
 - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence sauf si le projet est rendu impossible pour des raisons uniquement d'accessibilité ;
 - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que le stockage au niveau du terrain naturel d'objets pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-empotement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
 - qu'un dispositif de gestion de crise permette d'évacuer rapidement les matériaux stockés temporairement au niveau du terrain naturel.
- Concernant le stationnement :
 - La création de **garages collectifs ou individuels fermés** nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pourra se faire sous la cote de référence sous l'emprise de la construction.
 - La construction **d'aires de stationnement souterraines** sous réserve :
 - que les accès soient situés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - d'assurer en période d'inondation une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats ;
 - de prévoir un mode de gestion approprié afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes et dans la mesure du possible des véhicules.
 - La construction **d'aires de stationnement au niveau ou au-dessus du terrain naturel** sous réserve :
 - de prévoir un dispositif évitant l'empotement des véhicules en cas d'inondation
 - de prévoir un mode de gestion approprié afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes, et dans la mesure du possible des véhicules ;
 - d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

- Les **changements de destination** ou aménagements intérieurs **sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit dans le paragraphe A** :
 - **au-dessus de la cote de référence**,
 - **en dessous de la cote de référence**, sous réserve :
 - d'un accès à une zone refuge située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence pour les logements;
 - d'une réduction globale de vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la résilience.

16.1.4 - SECTEURS D'ALEAS INONDATION OU RUISSELLEMENT MODERE EN ZONE NON URBAINE (AU – A – N)

Les principes s'appliquant à ces zones sont :

- l'interdiction de toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées au paragraphe B
- la non augmentation du nombre de personnes exposées, en particulier dans des locaux de logement.

Tous les projets non autorisés au § B sont interdits.

A/ Sont notamment interdits :

- Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel).
- La création de **terrains de camping**, de **caravaning**, de **parcs résidentiels de loisirs** et **d'aires d'accueil des gens du voyage**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements stratégiques**.
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements recevant du public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie**
- Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement
- La création d'**infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères** (centres de traitement, déchetteries et quais de transfert)
- Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-empatement transparent jusqu'à l'aléa de référence ou d'un dispositif de gestion de crise permettant de les évacuer rapidement.

B/ Sont autorisés :

- **Tous les projets autorisés au § 16.1.2.B**

- L'extension des établissements sensibles, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante et de 20 % de la capacité d'accueil sous réserve que les premiers planchers créés soient réalisés 0,20 m au-dessus de la cote de référence et 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.
- La création de bâtiments, équipements ou installations nécessaires à l'activité agricole, y compris les ERP de 4^{ème} et 5^{ème} catégorie, sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal ;
 - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence et puisse servir de zone refuge ;
 - dans le cas de la création d'un ERP avec hébergement, que la capacité d'accueil totale après création ne soit pas supérieure à 15 personnes. Cette disposition concerne également les organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA...) ;
 - de ne pas aggraver les risques (en particulier de pollution) et leurs effets pendant l'inondation.

16.1.5 - SECTEURS D'ALEAS INONDATION OU RUISSELLEMENT MODERE EN ZONE URBAINE U

Les principes généraux appliqués à cette zone sont :

- d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de la vulnérabilité globale des personnes et des biens,
- de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval des aménagements autorisés.

A/ Sont INTERDITS:

Tous les projets qui ne sont pas autorisés au paragraphe B sont interdits.

Sont notamment interdits :

- Les **sous-sols** (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel), à l'exception de ceux autorisés au § B
- La création (y compris par changement de destination) **d'établissements sensibles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.**
- La création **d'établissements stratégiques.**
- Les **remblais**, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zone de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- La création **d'aires de camping ou d'accueil des gens du voyage**, à l'exception de celles autorisées au § B

- Les **stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles**, sans installation d'un dispositif anti-empotement jusqu'à l'aléa de référence qui soit transparent.

B/ Sont AUTORISÉS :

- **Tous les projets autorisés au § 16.1.4.B**
- La création et l'extension de **logements collectifs ou individuels** sous réserve :
 - que l'encombrement de la zone d'écoulement par l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau;
 - d'assurer la sécurité des personnes.
- La création et l'extension **d'établissements sensibles de 3ème, 4ème et 5ème catégorie**, sous réserve :
 - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que les modalités de fonctionnement en cas de crue soient précisées dans un plan de gestion de crise.
- La création et l'extension de **bâtiments d'activités** (dont artisanales, agricoles, commerciales, et industrielles), sous réserve :
 - de prévoir un mode de gestion en phase de crise afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes ;
 - de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
 - que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que le stockage au niveau du terrain naturel d'objets pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-empotement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
 - qu'un dispositif de gestion de crise permette d'évacuer rapidement les matériaux stockés temporairement au niveau du terrain naturel.
- Concernant le stationnement :

- La création de **garages collectifs ou individuels fermés** nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pourra se faire sous la cote de référence sous l'emprise de la construction.
- La construction **d'aires de stationnement souterraines** sous réserve :
 - que les accès soient situés au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - d'assurer en période d'inondation une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats ;
 - de prévoir un mode de gestion approprié afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes et dans la mesure du possible des véhicules.
- La construction **d'aires de stationnement au niveau ou au-dessus du terrain naturel** sous réserve :
 - de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas d'inondation ;
 - de prévoir un mode de gestion approprié afin d'assurer l'information, l'alerte, l'évacuation et la mise en sécurité des personnes, et dans la mesure du possible des véhicules ;
 - d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité.
- Les **changements de destination** ou aménagements intérieurs **sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit dans le paragraphe A** :
 - **au-dessus de la cote de référence,**
 - **en dessous de la cote de référence,** sous réserve :
 - de ne pas créer d'hébergement ;
 - d'une réduction globale de vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la résilience.

16.2 - RISQUE SISMIQUE

La Commune de FONTVIEILLE est située dans une zone sismique aléa 3 modéré. En conséquence, les dispositions du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

16.3 - RISQUE DE FEUX DE FORET

La commune est soumise à un risque de feux de forêt. Certains secteurs des zones NT, NTpnr1, NTpnr2, N, Npnr, Np, NEm, A, Ap, Apnr, Acv, Acv1 et UEmp font l'objet de protections particulières décrites ci-dessous. Ils sont repérés par une hachure au plan de zonage.

L'article L.134-6 du Code forestier prévoit une obligation de débroussaillage :

- autour des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ;
- autour des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre et sur une hauteur minimale de 4 mètres ;
- sur la totalité des terrains situés en zones urbaines définies par un document d'urbanisme (PLU, ...).

16.3.1 - SECTEURS SOUMIS A UN ALEA FEUX DE FORET FORT A EXCEPTIONNEL (F1)

A/ Sont INTERDITS:

Tous les projets qui ne sont pas autorisés au paragraphe B sont interdits.

Sont notamment interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les bâtiments recevant du public (ERP)
- Tout aménagement des constructions existantes ou tout changement de destination conduisant à une augmentation de leur capacité d'accueil
- 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.

B/ Sont AUTORISES:

- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts,
- Les piscines privées et bassins,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets,
- Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- Les infrastructures de transport, les réseaux techniques et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réservoirs, station de pompage...) à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et de justifier l'absence d'alternative sur un autre site.

- La remise en état des éléments de patrimoine identifiés sur le plan de zonage à condition de ne pas créer de logement et de ne pas faire l'objet d'une occupation permanente.

16.3.2 – SECTEURS DE PROJET SOUMIS A UN ALEA FEUX DE FORET FORT A EXCEPTIONNEL (F1p)

Dans les secteurs soumis à risque de feux de forêt fort à exceptionnel sur lesquels il existe une orientation d'aménagement et de programmation, il est autorisés l'aménagement et les constructions sous réserve de respecter :

- les dispositions applicables du présent règlement relatives à chacune des zones
- de respecter les orientations d'aménagement en intégrant des mesures de réduction de la vulnérabilité et de défendabilité vis-à-vis du risque de feux de forêt

16.3.3 - SECTEURS SOUMIS A UN ALEA FEUX DE FORET FAIBLE A MOYEN (F2)

A/ Sont INTERDITS:

Tous les projets qui ne sont pas autorisés au paragraphe B sont interdits.

Sont notamment interdits :

- Les bâtiments recevant du public (ERP) de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie quel que soit leur type ainsi que les ERP de 5^{ème} catégorie de type J, O, R et U avec des locaux à sommeil,
- 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.

B/ Sont AUTORISES:

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes,
- Les ERP de 5^{ème} catégorie à l'exception des types J, O, R et U ;
- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts,
- Les piscines privées et bassins,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques,
- Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...),

- Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- Les infrastructures de transport, les réseaux techniques et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réservoirs, station de pompage...).
- La remise en état des éléments de patrimoine identifiés sur le plan de zonage.

16.4 - RISQUE TECHNOLOGIQUE

L'élaboration d'un PPRT sur le dépôt de munitions militaires sur l'établissement « Provence » a été prescrit par arrêté ministériel du 18 avril 2012.

Les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière concernant les risques technologiques sont repérés par une hachure au plan de zonage qui correspond au polygone d'isolement autour du site militaire de la Marine.

Conformément à l'article L.5111-6 du code de la Défense, tout projet relatif à l'édification de construction ne peut être réalisé à l'intérieur du polygone d'isolement sans recueillir l'autorisation du Ministère de la Défense.

Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique sur les conduites de transport de matières dangereuses impliquent une interdiction d'urbanisation à proximité des ouvrages.

ARTICLE 17 : RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CU (LOI DITE BARNIER SUR LES ENTREE DE VILLE)

L'article L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme impose que les constructions et installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés en bordure des routes départementales RD 17 et RD 33.

Les marges de reculement qui s'y appliquent sont repérés aux documents graphiques du PLU, elles sont de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 17 ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 33.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 18 : ESPACES BOISES CLASSES :

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalables dans ces espaces.

ARTICLE 19 : FORET COMMUNALE :

L'arrêté préfectoral du 12 octobre 2015, joint en annexe, définit le parcellaire cadastral composant la forêt communale relevant du régime forestier.

TITRE 2. *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)*

Les zones urbaines comprennent :

- Chapitre I : **Zone UA** centre urbain dense à caractère principal d'habitation, d'équipements publics, commerces, et services.
- Chapitre II : **Zone UB** ensemble assez dense mais discontinu à caractère principal d'habitation, commerces et services
- Chapitre III : **Zone UC** ensemble peu dense et discontinu de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation
- Chapitre IV : **Zone UE** à caractère principale d'activités économiques
- Chapitre V : **Zone UT** à caractère principal touristique ou de loisirs

Chapitre I ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UA est une zone urbanisée, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui assurent une plurifonctionnalité de la ville.

Elle se caractérise par une implantation dense et continue soit à l'alignement des voies, soit en retrait, créant des jardinets ou des cours en front de rue qui participent à la création de l'espace public.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations et leurs dépendances ou annexes, de commerces, de bureaux et services compatibles avec l'habitat et d'hébergement hôtelier.

En zone UA, la démolition est soumise à l'obtention d'une autorisation.

Il existe en zone UA, deux sous-secteurs :

- UAa, dans lequel les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement sur l'emprise publique.
- UAb, qui présente un phénomène de covisibilité à préserver sur les bâtiments situés dans l'ancienne carrière de Fontvieille depuis la route neuve et la Corniche des Blocs.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les constructions n'y sont autorisées que sous réserve de respecter ces orientations particulières d'aménagement.

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par le risque d'inondation. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 16.1 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04 du PLU), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UA2
- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'activité à la date d'approbation du PLU ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux à la double condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de trois cents mètres carrés (300 m²) et qu'elles soient non polluantes et non bruyantes ;
- Les constructions, extensions, restauration des établissements hôteliers ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, ou enregistrement, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodités des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants. Leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Toute opération de construction nouvelle à la date d'approbation du PLU devra contribuer aux principes de mixité sociale selon le principe suivant : l'opérateur réalisera, pour toute opération comprenant entre 220 et 1000 m² de surface de plancher, 25% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux conventionnés (arrondi à l'unité supérieure) et 30% pour toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher.
- Pour les éléments architecturaux identifiés aux documents graphiques (article L.123-1-5 du CU) et devant être protégés, les modifications et extensions sont autorisées sous condition du respect de l'architecture de l'édifice. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**UA 3-1 : Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- Dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- Soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

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

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les voies nouvelles liées aux opérations d'aménagement, auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

UA 3-2 : Voies privées (hors opérations d'aménagement)

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront avoir au moins 4 m de largeur,

UA 3-3 : Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

UA 3-4 : Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public collectif d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au règlement du zonage d'assainissement pluvial (cf annexe n°6.16 du PLU) et aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le volume à stocker est de 60 litres par m² de surface imperméabilisée. Le débit maximal de rejet dans le réseau d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0.05l/mn par m² de surface imperméabilisée.

Les eaux pluviales issues de parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau (internet...), liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un immeuble existant ou d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation électrique ou téléphonique aérienne pourra être tolérée à condition que les câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

Collecte des déchets :

Pour toute nouvelle construction ou réaménagement/réhabilitation, il doit être prévu :

- *En habitat collectif :*
 - Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
 - Un espace clairement identifié pour la collecte sélective ;
 - Une signalétique dans les locaux intégrant les consignes de tri ;
- *En habitat individuel :*
 - Création d'un emplacement sur l'unité foncière ;
- *Activités et services :*
 - Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
 - Espace dédié à la collecte séparative des déchets valorisables

Pour les voies privées ou non accessibles aux véhicules de collecte, il est nécessaire de prévoir des aires de regroupements ou de présentation des déchets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

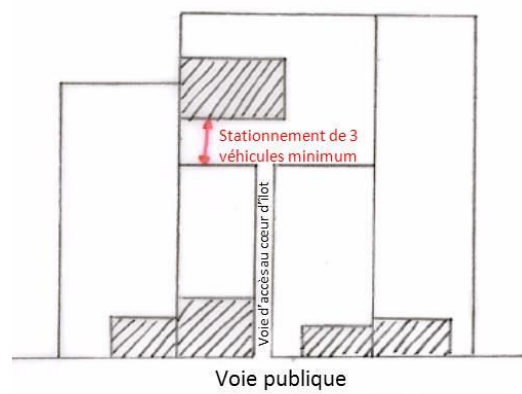
Les constructions doivent être édifiées : à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement 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.

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'angle, elles devront être implantées à l'alignement de la voie publique sur, au moins une de ses limites.

Pour les parcelles en cœur d'îlot distribuées par une voie d'accès directe, ne constituant pas une limite parcellaire, les constructions devront être implantées en retrait de la limite parcellaire adjacente à cette voie, afin de permettre le stationnement d'au moins 3 véhicules.

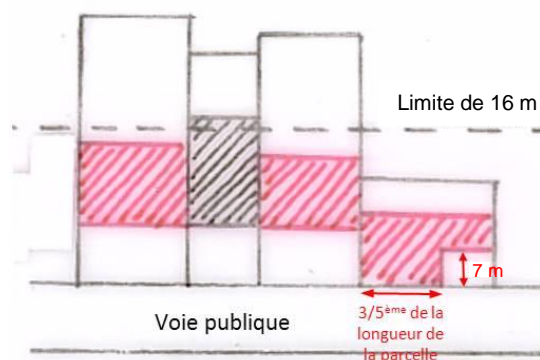


En zone UAa,

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 16 m, elles seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées en retrait des voies publiques. A défaut de constructions voisines possédant un retrait, les constructions seront implantées avec un retrait de 7 m par rapport à la voie publique.

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'une profondeur inférieure à 16 m, elles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques. Dans ce cas, la partie de la construction implantée sur l'alignement de l'emprise publique ne pourra être supérieure au $\frac{3}{5}$ ^{ème} de la longueur totale de la parcelle ouverte sur l'emprise publique.
- soit avec un retrait de 7 m minimum.



ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales de la parcelle. En cas de retrait par rapport à la limite opposée, celui-ci devra être égal au minimum à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.

Les piscines seront implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions seront édifiées, par rapport aux limites de fond de parcelle (limite opposée à la limite sur emprise publique), à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée par rapport à l'égout du toit).

Les constructions situées en cœur d'îlot seront implantées soit en alignement des limites parcellaires, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, par rapport aux limites parcellaires. Néanmoins, la construction sera toujours implantée en mitoyenneté de la limite déjà bâtie.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire sera égale à la hauteur à l'égout de la construction envisagée.

Dans le cas de mur aveugle, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites à 2 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

Non réglementé en cas de réhabilitation du bâti existant.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur des bâtiments est limitée à 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage..

Néanmoins, quand la hauteur de la construction voisine (h) est inférieure à 9m, la hauteur de la construction à édifier ou à surélever (H) sera égale à celle de l'immeuble voisin augmentée de la moitié de la différence entre 9 m et la hauteur de l'immeuble voisin.

$$H_{\max} = h + \frac{(9 - h)}{2}$$

La hauteur des constructions annexes (garage, abris de jardin, locaux piscine...) n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces règles tendent distinctement :

- A conserver les volumes, les formes et les éléments représentatifs d'une architecture du passé ;
- A rechercher une parfaite intégration des constructions nouvelles au site urbain.

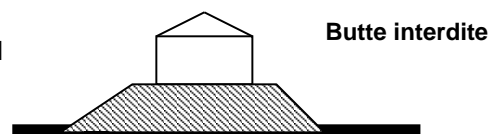
Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Cf. annexe 6.10

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre ou remblais entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdits (voir schéma).



Les Toitures :

Dans tous les secteurs :

La réalisation ou la reconstruction de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 40% et respecter les DTU (Document Technique Unifié) en fonction des matériaux posés. Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Il sera privilégié la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les débords de toit seront maintenus ou créés sans être inférieur à 30 cm.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées avec un respect des angles tournant. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les couvertures sont de type tuile creuse ou tuile canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne nuire ni à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont interdits.

Dans les secteurs UA et UAa à l'exception du secteur UAb :

Les toitures terrasses représenteront 20% de la toiture maximum. Elles sont recommandées en jonction de deux bâtiments anciens et doivent être bâties en remplacement d'une partie de toiture existante au-delà d'une hauteur visible de 2 m de toiture mesurée à partir de la génoise ou de l'égout du toit en l'absence de génoise.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...). Les châssis de toiture, fenêtre de toit seront alignées sur la toiture et positionnés préférentiellement sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. La superficie totale de ces ouvertures par pan de toiture ne dépassera pas 1 m².

En secteur UAb :

Les toitures terrasses, les ouvertures de toit, les châssis de toiture et les fenêtres de toit sont interdits.

Les façades :

Dans les rues du centre ancien, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Les teintes de façades dans les tons blancs, orangés, marrons, rosés sont interdites.

Les ouvertures :

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...). Le positionnement, le dimensionnement des baies par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de la réglementation thermique (RT) en vigueur (isolation, confort...).

Les systèmes d'occultation des baies par volets roulants sont interdits.

La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de l'immeuble et sont interdites sur les ouvertures visibles depuis l'espace public.

Les pleins doivent dominer sur les vides.

Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue.

Les menuiseries :

Elles devront respecter le dessin des menuiseries anciennes.

Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.

Les menuiseries bois sont à privilégier.

Les fenêtres devront être homogènes sur la totalité d'un immeuble.

Les ouvrages en saillies :

Les gouttières et descentes d'eaux seront en zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. La partie basse de la descente est constituée d'un tuyau en fonte ou en zinc.

Les balcons sont proscris en façade sur rue.

Les grilles et garde-corps seront en ferronnerie.

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les devantures :

La largeur des percements des vitrines doit respecter les limites des immeubles. La composition des devantures doit tenir compte du parcellaire.

La devanture doit être composée sur le rez-de-chaussée. En aucun cas, elle ne doit occuper le premier étage.

Composition : le rez-de-chaussée doit être à l'image de ce qu'il y a au-dessus. La devanture doit s'inscrire dans la composition de la façade.

Les couleurs doivent être en harmonie avec le reste de la façade.

Seuls les éléments ponctuels pourront être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.

Le dispositif d'ouverture des bâches et des stores de devanture doit être invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.

Aucune enseigne ne peut être posée plus haut que le niveau des appuis de baies du premier niveau. Les enseignes en drapeau doivent être implantées en composition avec la façade et la devanture, elles doivent être adaptées par leur proportion au gabarit de la voie.

Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, et les caissons lumineux extérieurs sont interdits.

Les matériaux

Les façades seront enduites ou en pierre apparentes.

Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment ou des matériaux d'aspect similaire pourront être autorisés ou imposés.

Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité seront (murs en « bâtards » ou déchets de carrière) seront enduits par un enduit à la chaux beurré.

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. (Cf. Annexe 6.17)

En dehors des zones inondables, les clôtures sont constituées :

- Soit, de mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Soit de mur plein. Les murs pleins sont toutefois interdits le long de la RD82.

En zone inondable, les clôtures doivent rester transparentes aux écoulements (grillages, etc.).

Les clôtures et portail ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtement, couleur).

Il est interdit :

- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures.
- Les clôtures en bois ou en matière plastique.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes.

Les coffrets électriques et gaz ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Les annexes

Les constructions annexes implantées à l'alignement de la construction principale ou à l'alignement de la rue présenteront un aspect identique à celui des façades de la construction principale visibles depuis la voie.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins...devront s'harmoniser avec le bâtiment principal par leurs volumétrie et leurs couleurs (murs, toitures, couverture, percement...) : elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Puits et Norias :

Les puits et norias à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Sur ces éléments, les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble. Les matériaux employés devront être en harmonie avec le caractère architectural existant.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendante des voies publiques.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les opérations de construction et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (végétation existante...) :

- En conservant autant que possible les plus beaux arbres. S'il n'existe pas d'arbres sur la parcelle au moment de sa construction, des essences locales d'arbres à haute tige seront implantées dans les espaces libres, à raison d'un sujet par tranche de 50 m² d'espace libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager, et celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 3 places de stationnement.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies », répertoriées dans le document graphique annexé, seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Les espèces endémiques ou assimilées sont les seules autorisées sur le territoire communal. Les muriers dits « platane » sont interdits.

Cf. annexe 6.12

En zone UAa : 60% de l'espace constitué par le retrait de la construction par rapport à l'emprise publique devra être végétalisé.

Chapitre II ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UB est une zone urbanisée, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui assurent une plurifonctionnalité de la ville.

Elle se caractérise par une implantation dense et discontinue soit à l'alignement des voies, soit en retrait, créant des jardinets ou des cours en front de rue qui participent à la création de l'espace public.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations et leurs dépendances ou annexes, de commerces, de bureaux, de services et d'activités artisanales compatibles avec l'habitat et d'hébergements hôteliers.

En zone UB, la démolition est soumise à l'obtention d'une autorisation.

Il existe en zone UB, un sous-secteur :

- UBa, dans lequel les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement sur l'emprise publique.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les constructions n'y sont autorisées que sous réserve de respecter ces orientations particulières d'aménagement.

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par le risque d'inondation. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 16.1 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UB2
- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux à la double condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de CINQ CENTS mètres carrés (500 m²) et qu'elles soient non polluantes et non bruyantes ;
- La création, les extensions et la restauration des établissements hôteliers ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou déclaration, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodités des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants. Leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Toute opération de construction nouvelle à la date d'approbation du PLU devra contribuer aux principes de mixité sociale selon le principe suivant : l'opérateur réalisera, pour toute opération comprenant entre 220 et 1000 m² de surface de plancher, 25% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux conventionnés (arrondi à l'unité supérieure) et 30% pour toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher.
- Les parcelles situées en lisière de zone boisée seront constructibles dans la mesure où un retrait de 25 mètres au moins par rapport à cette dernière sera respecté.
- Installation ENR (Energie Renouvelable) : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.
- Pour les éléments architecturaux identifiés aux documents graphiques (article L.123-1-5 du CU) et devant être protégés, les modifications et extensions sont autorisées sous condition du respect de l'architecture de l'édifice. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**UB 3-1 : Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- Dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- Soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

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

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les voies nouvelles liées aux opérations d'aménagement, auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général des Bouches du Rhône, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupé.

UB 3-2 : Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront avoir au moins 4 m de largeur,

UB 3-3 : Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

UB 3-4 : Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au règlement du zonage d'assainissement pluvial (cf annexe n°6.16) et aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le volume à stocker est de 60 litres par m² de surface imperméabilisée. Le débit maximal de rejet dans le réseau d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0.05l/mn par m² de surface imperméabilisée.

Les eaux pluviales issues de parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau (internet...), liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un immeuble existant ou d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation électrique ou téléphonique aérienne pourra être tolérée à condition que les câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

Collecte des déchets : Pour toute nouvelle construction ou réaménagement/réhabilitation, il doit être prévu :

- *En habitat collectif :*
 - Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
 - Un espace clairement identifié pour la collecte sélective ;
 - Une signalétique dans les locaux intégrant les consignes de tri ;
- *En habitat individuel :*
 - Création d'un emplacement sur l'unité foncière ;
- *Activités et services :*
 - Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
 - Espace dédié à la collecte séparative des déchets valorisables

Pour les voies privées ou non accessibles aux véhicules de collecte, il est nécessaire de prévoir des aires de regroupements ou de présentation des déchets.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

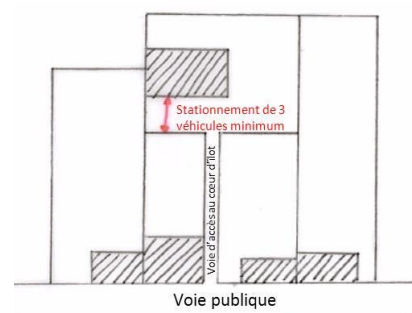
Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit présentées un recul de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques.

Toutefois, l'implantation avec un retrait de l'alignement supérieure est également autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- Lorsque des contraintes d'économie d'espace ou d'orientation bioclimatique le justifient et dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement urbain et paysager direct,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, en angle...),
- Pour la construction des extensions ou des annexes des constructions existantes (à l'exception des garages).

En aucun cas, l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des espaces publics. Ce renforcement sera au minimum de 5 mètre de profondeur par 3.50 mètre de large.

Pour les parcelles en cœur d'îlot distribué par une voie d'accès directe, ne constituant pas une limite parcellaire, les constructions devront être implantées en retrait de la limite parcellaire adjacente à cette voie, afin de permettre le stationnement d'au moins 3 véhicules.

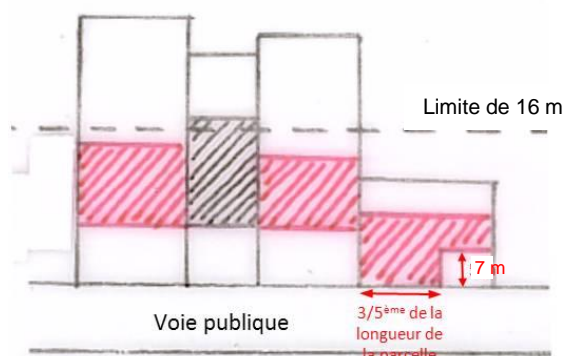


En zone UBa,

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 16 m, elles seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées en retrait des voies publiques. A défaut de constructions voisines possédant un retrait, les constructions seront implantées avec un retrait de 7 m par rapport à la voie publique.

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'une profondeur inférieure à 16 m, elles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques. Dans ce cas, la partie de la construction implantée sur l'alignement de l'emprise publique ne pourra être supérieure au $\frac{3}{5}$ ^{ème} de la longueur totale de la parcelle ouverte sur l'emprise publique.
- soit avec un retrait de 7 m minimum.



ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales de la parcelle et obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie. En cas de retrait par rapport à la limite opposée, celui-ci devra être égal au minimum à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieur à 3 mètres.

Les piscines seront implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions situées en cœur d'îlot seront implantées soit en alignement des limites parcellaires, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, par rapport aux limites parcellaires. Néanmoins, la construction sera toujours implantée en mitoyenneté de la limite déjà bâtie.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes : les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble.

La construction des extensions ou des annexes des constructions existantes doivent présenter une continuité de bâti, à l'exclusion des garages des constructions implantées à un retrait supérieur de 5 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

Non règlementé en cas de réhabilitation du bâti existant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

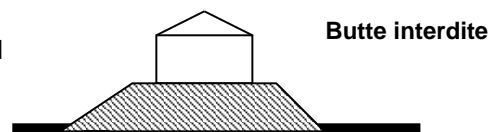
Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Cf. annexe 6.10

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre ou remblais entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdits (voir schéma).

**Les Toitures :**

La réalisation ou la reconstruction de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 40% et respecter les DTU (Document Technique Unifié) en fonction des matériaux posés. Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Il sera privilégié la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les débords de toit seront maintenus ou créés sans être inférieur à 30 cm.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées avec un respect des angles tournant. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les couvertures sont de type tuile creuse ou tuile canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...). Les châssis de toiture, fenêtre de toit seront alignées sur la toiture.

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne nuire ni à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Les façades :

Les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Les teintes de façades dans les tons blancs, orangés, marrons, rosés sont interdites.

Les ouvrages en saillies :

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les matériaux

Les façades seront enduites ou en pierre apparentes.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En dehors des zones inondables, les clôtures sont constituées de mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.

En zone inondable, les clôtures doivent rester transparentes aux écoulements (grillages, etc.).

Les clôtures et portail ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.

Les murs « bahuts », s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, seront enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades (revêtement, couleur). Les maçonneries d'agglomérés de ciment seront enduites sur les deux faces.

Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les coffrets électriques et gaz ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Les clôtures édifiées sur la limite de parcelle jouxtant une zone agricole ou naturelle seront de type haie vive comportant une dizaine d'espèces végétales (*cf. annexe 6.12*). Le doublage par une grille ou grillage de dessin simple est toléré. En aucun cas, elles ne pourront être édifiées en maçonnerie.

Les annexes

Les constructions annexes implantées à l'alignement de la construction principale ou à l'alignement de la rue présenteront un aspect identique à celui des façades de la construction principale visibles depuis la voie.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins...devront s'harmoniser avec le bâtiment principal par leurs volumétrie et leurs couleurs (murs, toitures, couverture, percement...) : elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Puits et Norias :

Les puits et norias à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Sur ces éléments, les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble. Les matériaux employés devront être en harmonie avec le caractère architectural existant.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les opérations de construction et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (végétation existante...) :

- En conservant autant que possible les plus beaux arbres. S'il n'existe pas d'arbres sur la parcelle au moment de sa construction, des essences locales d'arbres à haute tige seront implantées dans les espaces libres, à raison d'un sujet par tranche de 50 m² d'espace libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager, et doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 3 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant du mobilier urbain adapté (banc, corbeille, candélabre, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire des eaux pluviales dans le sol.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies », répertoriées dans le document graphique annexé, seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Les espèces endémiques ou assimilées sont les seules autorisées sur le territoire communal.

Cf. annexe 6.12

En zone UBa : 60% de l'espace constitué par le retrait de la construction par rapport à l'emprise publique devra être végétalisé.

Chapitre III ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UC est une zone urbanisée, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui assurent une plurifonctionnalité de la ville.

Elle se caractérise par une implantation diffuse et discontinue du bâti.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations et leurs dépendances ou annexes, de commerces, de bureaux, de services et activités artisanales compatibles avec l'habitat et d'hébergements hôteliers.

En zone UC, la démolition est soumise à l'obtention d'une autorisation.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les constructions n'y sont autorisées que sous réserve de respecter ces orientations particulières d'aménagement.

Il existe en zone UC, deux sous-secteurs :

- UCa, dans lequel les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement sur l'emprise publique.
- UC*, secteur correspondant à des opérations d'aménagement comportant des logements sociaux

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par le risque d'inondation. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 16.1 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par le risque technologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 16.4 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UC2
- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et d'entrepôts commerciaux à la double condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de CINQ CENTS mètres carrés (500 m²) et qu'elles soient non polluantes et non bruyantes ;
- La création, les extensions et la restauration des établissements hôteliers ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou déclaration, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodités des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants. Leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Installation ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.
- Toute opération de construction nouvelle à la date d'approbation du PLU devra contribuer aux principes de mixité sociale selon le principe suivant : l'opérateur réalisera, pour toute opération comprenant entre 220 et 1000 m² de surface de plancher, 25% de la surface de plancher en logements sociaux conventionnés (arrondi à l'unité supérieure) et 30% pour toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher.
- Pour les éléments architecturaux identifiés aux documents graphiques (article L.123-1-5 du CU) et devant être protégés, les modifications et extensions sont autorisées sous condition du respect de l'architecture de l'édifice. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.
- Les parcelles situées en lisière de zone boisée seront constructibles dans la mesure où un retrait de 25 mètres par rapport à l'arbre de la lisière le plus proche de la parcelle sera respecté. Ce retrait s'applique à toutes constructions exceptées les piscines.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**UC 3-1 : Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- Dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- Soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

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

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les voies nouvelles liées aux opérations d'aménagement auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général des Bouches du Rhône, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupé.

UC 3-2 : Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront avoir au moins 4 m de largeur,

UC 3-3 : Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

UC 3-4 : Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les

aménagements réalisés doivent être conformes au règlement du zonage d'assainissement pluvial (cf annexe n°6.16) et aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le volume à stocker est de 60 litres par m² de surface imperméabilisée. Le débit maximal de rejet dans le réseau d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0.05l/mn par m² de surface imperméabilisée.

Les eaux pluviales issues de parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau (internet...), liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un immeuble existant ou d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation électrique ou téléphonique aérienne pourra être tolérée à condition que les câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

Collecte des déchets : Pour toute nouvelle construction ou réaménagement/réhabilitation, il doit être prévu :

- *En habitat collectif :*
 - Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
 - Un espace clairement identifié pour la collecte sélective ;
 - Une signalétique dans les locaux intégrant les consignes de tri ;
- *En habitat individuel :*
 - Création d'un emplacement sur l'unité foncière ;
- *Activités et services :*
 - Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
 - Espace dédié à la collecte séparative des déchets valorisables

Pour les voies privées ou non accessibles aux véhicules de collecte, il est nécessaire de prévoir des aires de regroupements ou de présentation des déchets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

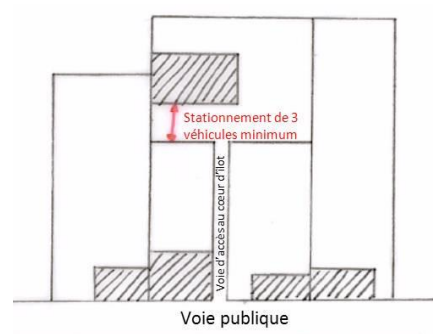
Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit présentées un recul de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques.

Toutefois, l'implantation avec un retrait de l'alignement supérieure est également autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- Lorsque des contraintes d'économie d'espace ou d'orientation bioclimatique le justifient et dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement urbain et paysager direct,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, en angle...),
- Pour la construction des extensions ou des annexes des constructions existantes (à l'exception des garages).

En aucun cas, l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 3,5 mètres de large.

Pour les parcelles en cœur d'îlot distribué par une voie d'accès directe, ne constituant pas une limite parcellaire, les constructions devront être implantées en retrait de la limite parcellaire adjacente à cette voie, afin de permettre le stationnement d'au moins 3 véhicules.

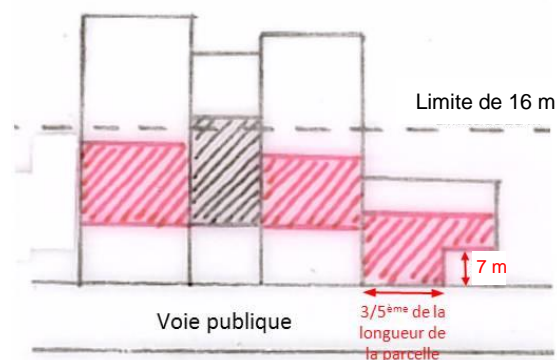


En zone UCa,

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 16 m, elles seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées en retrait des voies publiques. A défaut de constructions voisines possédant un retrait, les constructions seront implantées avec un retrait de 7 m par rapport à la voie publique.

Pour les constructions implantées sur des parcelles d'une profondeur inférieure à 16 m, elles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques. Dans ce cas, la partie de la construction implantée sur l'alignement de l'emprise publique ne pourra être supérieure au $\frac{3}{5}$ ^{ème} de la longueur totale de la parcelle ouverte sur l'emprise publique.
- soit avec un retrait de 7 m minimum.



ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite et obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie.
- Soit à une distance minimum de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront implantées à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes : les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble.

La construction des extensions ou des annexes des constructions existantes doivent présenter une continuité de bâti, à l'exclusion des garages des constructions implantées à un retrait supérieur de 5 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

Non règlementé en cas de réhabilitation du bâti existant.

En zone UC*, dans le cas d'opération correspondant à des logements sociaux, l'emprise au sol peut être majorée de 50%, sans toutefois que cette majoration puisse être supérieure au rapport entre le nombre de logement locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En zone UC*, dans le cas d'opération comportant des logements sociaux, la hauteur peut être majorée de 50%, sans toutefois que cette majoration puisse être supérieure au rapport entre le nombre de logement locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Cf. annexe 6.10

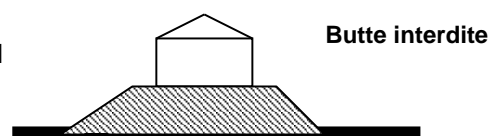
Adaptation au terrain:

Les buttes de terre ou remblais entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdits (voir schéma).

Les Toitures :

La réalisation ou la reconstruction de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 40% et respecter les DTU (Document Technique Unifié) en fonction des matériaux posés. Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour



les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Il sera privilégié la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les débords de toit seront maintenus ou créés sans être inférieur à 30 cm.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées avec un respect des angles tournant. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les couvertures sont de type tuile creuse ou tuile canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chêne assis, jacobines, etc...). Les châssis de toiture, fenêtre de toit seront alignées sur la toiture.

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de manière à ne nuire ni à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leur coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Les façades :

Les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Les teintes de façades dans les tons blancs, orangés, marrons, rosés sont interdites.

Les ouvrages en saillies :

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les matériaux

Les façades seront enduites ou en pierre apparentes.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En dehors des zones inondables, les clôtures sont constituées de mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.

En zone inondable, les clôtures doivent rester transparentes aux écoulements (grillages, etc.).

Les clôtures et portail ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.

Les murs « bahuts », s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, seront enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades (revêtement, couleur). Les maçonneries d'agglomérés de ciment seront enduites sur les deux faces.

Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les coffrets électriques et gaz ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Les clôtures édifiées sur la limite de parcelle jouxtant une zone agricole ou naturelle seront de type haie vive comportant une dizaine d'espèce végétale. Le doublage par une grille ou grillage de dessin simple est toléré. En aucun cas, elles ne pourront être édifiées en maçonnerie.

Les annexes

Les constructions annexes implantées à l'alignement de la construction principale ou à l'alignement de la rue présenteront un aspect identique à celui des façades de la construction principale visibles depuis la voie.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins...devront s'harmoniser avec le bâtiment principal par leurs volumétrie et leurs couleurs (murs, toitures, couverture, percement...) : elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Puits et Norias :

Les puits et norias à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Sur ces éléments, les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble. Les matériaux employés devront être en harmonie avec le caractère architectural existant.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les opérations de construction et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (végétation existante...) :

- En conservant autant que possible les plus beaux arbres. S'il n'existe pas d'arbres sur la parcelle au moment de sa construction, des essences locales d'arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 50 m² d'espace libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager, et doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 3 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant du mobilier urbain adapté (banc, corbeille, candélabre, etc...). Leur surface représentera 25% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire des eaux pluviales dans le sol.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies », répertoriées dans le document graphique annexé, seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour réaliser des accès notamment.

La coupe et l'abattage des arbres compris dans « les espaces arborés à préserver ou à créer » protégés en application de l'article L.123-4-5 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être autorisés que dans la mesure :

- Où les sujets concernés sont malades ou dangereux ;
- Où les sujets entraîneraient des obstacles à la réalisation d'équipement et d'infrastructure permettant l'encadrement de la fréquentation touristique ;
- Où les sujets concernés nuisent à la création d'équipements et d'infrastructures de lutte, de prévention et de gestion des feux de forêt.

Tout arbre abattu doit être impérativement remplacé par de nouvelle plantation d'essence adapté et garantissant un rôle structurant au sein du paysage ou de l'environnement.

Les espèces endémiques ou assimilées sont les seules autorisées sur le territoire communal.

Cf. annexe 6.12

En zone UCa : 60% de l'espace constitué par le retrait de la construction par rapport à l'emprise publique devra être végétalisé.

Chapitre IV ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UE est une zone urbanisée, réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales, de services ou de bureaux.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité.

En zone UE, la démolition est soumise à l'obtention d'une autorisation.

Il existe en zone UE un sous-secteur :

- UEmp, dans lequel est situé l'institut médico-pédagogique et où il existe un risque de feu de forêt.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les constructions n'y sont autorisées que sous réserve de respecter ces orientations particulières d'aménagement.

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par le risque d'inondation et le risque de feu de forêt. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 16.1 et 16.3 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UE2

En zone UEmp, sont interdits :

- Les installations autres que celles liées aux activités médicales et pédagogiques.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

En zone UE, hors UEmp :

- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, aux usages commerciaux en lien direct avec l'activité artisanale, à l'industrie et aux entrepôts ;
- Les constructions de locaux de gardien, pour les personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le gardiennage des établissements, intégrées à la structure du bâtiment à usage d'activité, à raison d'un seul logement de 30 m² de surface de plancher maximum, par unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact sur le paysage.

En zone UEmp :

- Les installations, aménagement, extension et constructions liées aux activités médicales et pédagogiques à conditions :
 - De ne pas créer une augmentation du nombre de lit ;
 - De fournir une étude expliquant la réduction globale de la vulnérabilité vis-à-vis du risque feu de forêt.
- Dans un souci de sécurité, l'aménagement d'un local de mise en sécurité vis-à-vis du risque feu de forêt permettant l'attente des secours et d'une capacité d'accueil compatible avec l'occupation des locaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE 3-1 : Accès et caractéristiques des voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entreprises, commerces...), des dispositions particulières peuvent être exigées.

UE 3-2 : Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au règlement du zonage d'assainissement pluvial (cf annexe n°6.16) et aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le volume à stocker est de 60 litres par m² de surface imperméabilisée. Le débit maximal de rejet dans le réseau d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0.05l/mn par m² de surface imperméabilisée.

Les eaux pluviales issues de parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau (internet...), liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un immeuble existant ou d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation électrique ou téléphonique aérienne pourra être tolérée à condition que les câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

Collecte des déchets : Pour toute nouvelle construction ou réaménagement/réhabilitation, il doit être prévu :

- Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;
- Espace dédié à la collecte séparative des déchets valorisables

Pour les voies privées ou non accessibles aux véhicules de collecte, il est nécessaire de prévoir des aires de regroupements ou de présentation des déchets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 5 mètres au moins des limites.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement...), ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire sera égale au double de la hauteur à l'égout de la construction envisagée.

Dans le cas de mur aveugle, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites à 3 mètres minimum.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 60% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, et 9 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux éléments ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Cf. annexe 6.10

Les toitures et couvertures

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées dans un matériau couleur terre cuite.

Les matériaux brillants, les plaques industrielles non recouvertes, colorées ou non sont interdits.

Les toitures terrasse sont admises dans la mesure où elles ne nuisent pas à la perception générale. Elles sont recouvertes de matériaux ne tranchant pas sur le contexte, ne présentant aucune brillance ou sont végétalisées.

Les installations en toiture (antenne, parabole, cheminée,...) sont implantées aux endroits les moins visibles. Leur coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants et blancs sont interdits.

Les façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale en façade du bâtiment sans dépassement de la hauteur de celle-ci.

Les couleurs trop vives sont interdites.

Les éléments techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction.

Les aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre devront être masquées par des écrans bâtis ou des végétaux de façon à les rendre invisibles depuis les voies d'accès.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les clôtures

La réalisation des clôtures n'est pas impérative.

En cas de nécessité, leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres, elles seront constituées de grille ou grillage rigide. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.

Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

En zone UEmp : Non réglementé

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone :

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 3 emplacements.

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies », répertoriées sur le document graphique annexé, seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Les espèces endémiques ou assimilées sont les seules autorisées sur le territoire communal.

Cf. annexe 6.12

En zone UEmp :

Le débroussaillage devra être réalisé sur une profondeur de 50 m, dans le respect des dispositions du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral en vigueur régissant le débroussaillage, aux abords :

- Des locaux professionnels isolés,
- Des Etablissements Recevant du Public,
- Des installations ouvertes au public.

Chapitre V ZONE UT

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UT est une zone urbanisée, affectée aux équipements et service à vocation touristique et de loisirs.

En zone UT, la démolition est soumise à l'obtention d'une autorisation.

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UT2
- Tout type d'utilisation contraire au caractère de la zone et notamment toutes les occupations et utilisations des sols non liées aux équipements et services à vocation touristique et de loisirs.

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve du respect des conditions particulières :

- Les constructions, installations ou équipements à usage hôtelier, touristique et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher inférieure à 100 m² destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, sous réserve qu'elles soient exclusivement intégrées au projet d'équipement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UT 3-1 : Accès et caractéristiques des voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

UT 3-2 : Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UT 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, règlementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au règlement du zonage d'assainissement pluvial (cf annexe n°6.16) et aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le volume à stocker est de 60 litres par m² de surface imperméabilisée. Le débit maximal de rejet dans le réseau d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera de 0.05l/mn par m² de surface imperméabilisée.

Les eaux pluviales issues de parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau (internet...), liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un immeuble existant ou d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation électrique ou téléphonique aérienne pourra être tolérée à condition que les câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

Collecte des déchets : Pour toute nouvelle construction ou réaménagement/réhabilitation, il doit être prévu :

- Création d'un local poubelle comprenant une arrivée d'eau, une évacuation des eaux usées ;

- Espace dédié à la collecte séparative des déchets valorisables

Pour les voies privées ou non accessibles aux véhicules de collecte, il est nécessaire de prévoir des aires de regroupements ou de présentation des déchets.

ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer.

Le long de la RD 17, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire sera égale au double de la hauteur à l'égout de la construction envisagée.

Dans le cas de mur aveugle, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites à 4 mètres minimum.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur à l'égout des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 9 mètres.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur maximale autorisée est égale à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

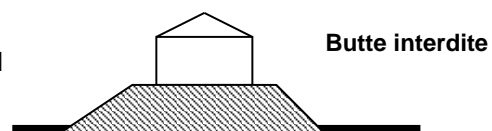
Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Cf. annexe 6.10

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre ou remblais entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdits (voir schéma).

Les Toitures :

La réalisation ou la reconstruction de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 40% et respecter les DTU (Document Technique Unifié) en fonction des matériaux posés. Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Il sera privilégié la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les débords de toit seront maintenus ou créés sans être inférieur à 30 cm.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées avec un respect des angles tournant. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les couvertures sont de type tuile creuse ou tuile canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...). Les châssis de toiture, fenêtre de toit seront alignées sur la toiture.

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de ne manière à ne nuire ni à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leur coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Les façades :

Les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Les teintes de façades dans les tons blancs, orangés, marrons, rosés sont interdites.

Les ouvrages en saillies :

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En dehors des zones inondables, les clôtures sont constituées de mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.

En zone inondable, les clôtures doivent rester transparentes aux écoulements (grillages, etc.).

Les clôtures et portail ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.

Les murs « bahuts », s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, seront enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades (revêtement, couleur). Les maçonneries d'agglomérés de ciment seront enduites sur les deux faces.

Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les coffrets électriques et gaz ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Les annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

ARTICLE UT 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 3 emplacements.

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies » seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Les espèces endémiques ou assimilées sont les seules autorisées sur le territoire communal.

Cf. annexe 6.12

TITRE 3. *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A URBANISER » (AU)*

Les zones à urbaniser comprennent :

Chapitre I : **Zone 2AUe**, zone à caractère naturel actuellement non ou insuffisamment équipée et destinée à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble et réservée à l'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU.

Chapitre I Zone 2AUe

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone à urbaniser 2AUe couvre des secteurs à caractère naturel de la commune, équipés ou non, destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation, à long terme, à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble et réservée à l'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de révision du PLU. Cette révision, soumise à enquête publique et avis des personnes publiques associées, précisera la justification de l'ouverture à l'urbanisation, montrera la compatibilité avec les documents supérieurs, SCOT en particulier (pôle d'activité structurant du Pays d'Arles), et précisera les conditions d'aménagement.

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

ARTICLE 2AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AUe2.

ARTICLE 2AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 2AUe, s'appliquent les règles définies à la section 2 de la zone A.

TITRE 4. *DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLE (A)*

Chapitre I ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

Il existe en zone A, quatre sous-secteurs :

- Acv, secteur agricole compris dans le cône de vue de « Barbegal » inscrit dans la Directive Paysagère des Alpilles.
- Acv1, secteur agricole compris dans le cône de vue « Castelet – Cordes – Montmajour ».
- Ap, secteur agricole présentant des enjeux paysagers forts qu'il convient de préserver.
- Apnr, secteur agricole compris au sein des Paysages Naturels remarquables de la Directive Paysagère des Alpilles.

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par les risques d'inondation, de feu de forêt et technologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 16.1, 16.3 et 16.4 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par les dispositions de la loi dite Barnier sur les entrées de ville. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 17 des dispositions générales s'appliqueront.

Cette zone comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable (arrêtés des 23-10-2008 et 28-04-2016 portant autorisation et protection du captage des Canonnettes) reportés sur le plan des servitudes, pièce n°6.04 annexée au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres (annexe n°6.03).

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article A2

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

Dans l'ensemble des secteurs :

- La restauration et réhabilitation des constructions existantes à condition d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole ;

- Le changement de destination des bâtiments d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU qui présentent une fonction agricole, à condition d'être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et :
 - de permettre la vente directe des produits de l'exploitation ;
 - ou de permettre la création de gîtes ruraux limitée à 100 m² maximum de surface de plancher.
- Les chambres d'hôte intégrées à la structure de l'habitation à condition qu'elles procurent un revenu complémentaire à celui de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, pastorale, forestière ou aux ouvrages de défense contre l'incendie, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage.
- La restauration des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (cabanons repérés sur les documents graphiques) à condition :
 - D'être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle.
 - D'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
 - De ne pas créer de logement.
- Les éléments caractéristique du patrimoine routier « alignements de pierres de taille à préserver » sont repérés dans les documents graphiques et protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils seront maintenus et protégées, néanmoins, des interruptions dans ceux-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour la création d'accès notamment.

Pour le secteur A, à l'exception des secteurs Acv, Acv1, Ap et Apr et des secteurs inaptes à l'assainissement autonome (secteur 6 de la carte d'aptitude annexée au PLU) :

- Les installations techniques et de service public compatibles avec l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris l'habitation en tant que siège d'exploitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation en tant que siège d'exploitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en une seule fois et plafonnée à 30 % de la superficie existante sans dépasser 150 m² de surface de plancher ;
- Les installations annexes à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole (garage...) à condition d'être accolées au volume du bâtiment principal et limitées à 30 mètres carré d'emprise au sol maximum et 10 mètres carré de surface de plancher.
- Les piscines implantées à moins de 30 mètres de l'habitation.
- Les « campings à la ferme » lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation agricole ;
- Les installations et les constructions nécessaires à l'installation et au fonctionnement de centre équestre, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation) ;
- L'aménagement de cimetière (conformément à l'emplacement réservé n°17 au document graphique n°4.2) ;

Pour les secteurs Ap, Acv1 et Apr :

- Les constructions techniques nécessaires et liées à l'exploitation agricole sous condition d'intégration paysagère dans le site et que leur emprise au sol n'excède pas 80 m² ;
- Les installations techniques et de services publics compatibles avec l'activité agricole et à condition de démontrer l'absence d'alternative d'implantation sur un autre site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

L'accès à chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, sans manœuvre sur la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur les voies départementales sera interdit. Cependant, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général des Bouches du Rhône, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- Si l'extension du réseau collectif est prévue, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau.
- Si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrage de rétention pour freiner les écoulements.

Electricité – Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable que les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, soient réalisés en souterrain.

En cas d'impossibilité, les câbles téléphoniques et électriques aériens devront emprunter le même tracé.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si les constructions projetées nécessitent la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, les terrains doivent permettre sa réalisation conforme en fonction de son usage.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions neuves, à l'exception des piscines et bassins de toute nature, doivent présenter une continuité de bâti.

Les piscines devront être situées à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation principale.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

Pour le secteur A :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit et 8 m au faitage ;
- Pour les bâtiments d'exploitation : 12 mètres, en tout point de la construction ;
- Pour les annexes : 4 mètres en tout point de la construction.

Cette hauteur est calculée à partir du terrain existant. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

Pour les secteurs Acv, Acv1, Ap et Aprn :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 4 mètres à l'égout du toit et 6 m au faitage ;
- Pour les bâtiments d'exploitation : 10 mètres en tout point de la construction ;
- Pour les annexes : 4 mètres en tout point de la construction.

Cette hauteur est calculée à partir du terrain existant. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

Toutefois, sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, ces hauteurs peuvent être dépassées pour :

- Les restaurations et réhabilitations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne peut être dépassée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Lors des réhabilitations, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien traditionnel sont respectés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti sont prises en compte et préservées, le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur techniques de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Cf. annexe 6.10

Adaptation au site :

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçu de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

Les Toitures :

Il sera privilégié, pour les constructions à usage d'habitation, la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public, de ne manière à ne nuire à l'esthétique générale en vue lointaine. Leur coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

En secteur A (à l'exclusion des secteurs Acv, Acv1, Ap et Aprn) :

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles est autorisée à condition d'assurer une bonne insertion paysagère dans l'environnement.

Les façades :

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)

Les ouvrages en saillies :

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les matériaux

Les façades seront enduites ou en pierre apparentes.

Lors de travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiment, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniche, encadrement...), ils doivent être conservés.

Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables ainsi que leur technique de mise en œuvre, sont admis dès lors que le projet affirme un caractère contemporain et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Les clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures sont soit :

- Des grilles ou grillages ;
- Des clôtures végétales d'essences végétales locales accompagnées ou non de grillage ;

Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins...devront s'harmoniser avec le bâtiment principal par leurs volumétrie et leurs couleurs (murs, toitures, couverture, percement...) : elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence rurale.

Les maçonneries en pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces naturelles doivent être entretenues, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies », répertoriées sur le document graphique annexé, seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment, ou pour le bon déroulement de l'activité agricole.

La coupe et l'abattage des arbres compris dans « les espaces arborés à préserver ou à créer » protégés en application de l'article L.123-4-5 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être autorisés que dans la mesure :

- Où les sujets concernés sont malades ou dangereux ;

Tout arbre abattu doit être impérativement remplacé par de nouvelle plantation d'essence adapté et garantissant un rôle structurant au sein du paysage ou de l'environnement.

Cf. annexe 6.12

Pour toutes constructions de serres agricoles ou de tunnels de culture, au moins l'une des limites parcellaires devra être plantée d'une haie d'espèces locales traditionnelles. Dans le cas où cette opération serait visible depuis la voirie publique, cette haie devra être réalisée de manière à masquer les serres ou tunnels.

L'équipement photovoltaïque de serres agricoles n'est autorisé que si les cultures prévues dans la serre sont compatibles avec l'ombrage induit par la couverture.

Dans le cas de la suppression d'une haie, une nouvelle haie de même qualité devra être replantée, en compensation, dans la mesure de la compatibilité avec l'activité agricole.

TITRE 5. *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)*

Les zones naturelles et forestières comprennent :

Chapitre I : **Zone N** zone naturelle de protection.

Chapitre II : **Zone NT** zone naturelle à vocation touristique ou de loisirs.

Chapitre III : **Zone NE** zone naturelle d'affectation spéciale strictement réservée à des activités économiques (militaires ou carrières).

Chapitre I ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

Certains espaces de cette zone ont des valeurs agronomiques de qualité qu'il convient de protéger à travers ce zonage.

Il existe en zone N, deux sous-secteurs :

- Npnr : secteur de préservation et de protection des Paysages Naturels Remarquables de la Directive Paysagère des Alpilles.
- Np : secteur naturel à enjeux paysagers forts qu'il convient de préserver.

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par les risques d'inondation, de feu de forêt et technologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 16.1, 16.3 et 16.4 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par les dispositions de la loi dite Barnier sur les entrées de ville. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 17 des dispositions générales s'appliqueront.

Cette zone comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable (arrêtés des 23-10-2008 et 28-04-2016 portant autorisation et protection du captage des Canonnettes) reportés sur le plan des servitudes, pièce n°6.04 annexée au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres (annexe n°6.03).

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article N2

En zone Npnr et Np :

- Les piscines nouvelles considérées comme constructions ne sont pas autorisées
- Les antennes relais
- Les lignes THT
- Les installations EnR
- Toutes constructions ou formes d'occupation des sols incompatibles avec la protection de la qualité environnementale du site et la préservation du patrimoine naturel et paysager sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

Dans l'ensemble des secteurs

- Le changement de destination, la restauration ou réhabilitation de constructions existantes à condition d'être nécessaire et lié à une activité agricole ou forestière.
- Les installations techniques et de services publics compatibles avec les caractéristiques de la zone et à condition de démontrer l'absence d'alternative d'implantation sur un autre site.
- Les affouillements et exhaussement du sol liés à l'activité forestière, agricole et pastorale, ou aux ouvrages de défense incendie, ou aux installations de gestion de l'eau, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage.
- Les chambres d'hôte intégrées à la structure de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- La restauration des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (cabanons repérés sur les documents graphiques) à condition :
 - D'être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle.
 - D'être directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière.
 - De ne pas créer de logement.
- Les éléments caractéristique du patrimoine routier « alignements de pierres de taille à préserver » sont repérés dans les documents graphiques et protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils seront maintenus et protégées, néanmoins, des interruptions dans ceux-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour la création d'accès notamment.

En zone N à l'exclusion des secteurs Np et Npr :

- Les aménagements et les constructions techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une emprise au sol au moins égale à 50 m²,
 - que l'extension n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante,
 - que la surface de plancher totale, après modification ou extension, n'excède pas 100 m²,
 - de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - de leur intégration paysagère et environnementale.
- Les locaux de piscine dans la limite de 10 mètres carré d'emprise au sol maximum, une hauteur à l'égout de 2,5 mètres maximum, et à une distance de 20 mètres maximum des bâtiments existants
- Les piscines situées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation, à une distance maximale de 30 m des bâtiments existants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des

conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- Si l'extension du réseau collectif est prévue, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau.
- Si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrage de rétention pour freiner les écoulements.

Electricité – Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre, en cas de besoin la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites d'emprise publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas de reconstruction, restauration ou extension de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'extension autorisée doit être contiguë au bâtiment existant.

Les piscines devront être situées à une distance de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres en tout point mesuré à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

Pour les constructions à usage de hangars agricoles, cette hauteur est portée à 10 mètres en tout point.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présents règlement, cette hauteur peut être dépassée pour :

- Les restaurations et réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celle énoncées ci-dessus.
- Les éléments techniques de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Lors des réhabilitations, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien traditionnel sont respectés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti sont prises en compte et préservées, le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur techniques de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Cf. annexe 6.10

Adaptation au site :

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçu de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

Les Toitures :

La réalisation ou la reconstruction de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 40% et respecter les DTU (Document Technique Unifié) en fonction des matériaux posés. Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Il sera privilégié la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les débords de toit seront maintenus ou créés sans être inférieur à 30 cm.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées avec un respect des angles tournant. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les couvertures sont de type tuile creuse ou tuile canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chêne assis, jacobines, etc...). Les châssis de toiture, fenêtre de toit seront alignées sur la toiture.

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public. Leurs coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

En secteur N, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles est autorisée à condition d'assurer une bonne insertion paysagère dans l'environnement.

Les façades :

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)

Les ouvrages en saillies :

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.

Les matériaux

Les façades seront enduites ou en pierre apparentes.

Lors de travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiment, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniche, encadrement...), ils doivent être conservés.

Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables ainsi que leur technique de mise en œuvre, sont admis dès lors que le projet affirme un caractère contemporain et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Les clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures sont soit :

- Des grilles ou grillages ;
- Des clôtures végétales d'essences végétales locales accompagnées ou non de grillage ;

Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins...devront s'harmoniser avec le bâtiment principal par leurs volumétries et leurs couleurs (murs, toitures, couverture, percement...) : elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la

parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Les maçonneries en pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le milieu naturel doit être préservé. Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les « haies », répertoriées sur le document graphique annexé, seront maintenues et protégées, néanmoins, des interruptions dans celles-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment, ou pour le bon déroulement de l'activité agricole.

La coupe et l'abattage des arbres compris dans « les espaces arborés à préserver ou à créer » protégés en application de l'article L.123-4-5 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être autorisés que dans la mesure :

- Où les sujets concernés sont malades ou dangereux ;
- Où les sujets concernés nuisent à la création d'équipements et d'infrastructures de lutte, de prévention et de gestion des feux de forêt.

Tout arbre abattu doit être impérativement remplacé par de nouvelle plantation d'essence locale traditionnelle et garantissant un rôle structurant au sein du paysage ou de l'environnement.

L'équipement photovoltaïque de serres agricoles n'est autorisé que si les cultures prévues dans la serre sont compatibles avec l'ombrage induit par la couverture.

Chapitre II ZONE NT

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Il s'agit de zone naturelle à vocation touristique, agro-environnementale et de loisirs.

Il existe en zone NT, deux sous-secteurs :

NTpnr1 : secteur mise en valeur du patrimoine historique, naturel et touristique situé dans un secteur de Paysage Naturel Remarquable de la Directive Paysagère des Alpilles à préserver où il existe un risque de feu de forêt. Il identifie les terrains destinés à être aménagés sous forme d'un espace collectif de découverte du patrimoine à dominante naturel et paysager. Celui-ci devra assurer les fonctions récréatives et de loisirs tout en encadrant la fréquentation. Sur ce secteur les règles sont essentiellement destinées à permettre l'aménagement d'espaces paysagers et d'accueillir ponctuellement des activités permettant l'accueil du public compatible avec le caractère dominant naturel et paysager (aire de stationnement, sentier d'interprétation, sensibilisation du public...).

NTpnr2 : secteur touristique, destiné à la modernisation du camping et à la diversification de l'offre d'activités de loisirs de plein air, situé à l'intérieur des Paysage Naturel Remarquable de la Directive Paysagère des Alpilles et où il existe un risque de feu de forêt. Les règles, sur ce secteur, sont destinées à permettre les installations d'activités de plein air démontables et non pérennes et d'activités de plein air tout en assurant leur intégration avec le milieu dans lesquelles elles se trouvent et le paysage environnant.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les constructions n'y sont autorisées que sous réserve de respecter ces orientations particulières d'aménagement.

Cette zone est concernée par :

- Par les risques d'inondation, de feu de forêt et technologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 16.1, 16.3 et 16.4 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Les captages privés sont interdits.

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

ARTICLE NT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article NT 2

ARTICLE NT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

Dans l'ensemble des secteurs

- Les installations techniques et de services publics compatibles avec les caractéristiques de la zone et à condition de démontrer l'absence d'alternative sur un autre site.

- La restauration des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (cabanon repéré sur les documents graphiques) maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle.
- Les éléments caractéristique du patrimoine routier « alignements de pierres de taille à préserver » sont repérés dans les documents graphiques et protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils seront maintenus et protégés, néanmoins, des interruptions dans ceux-ci pourront intervenir en cas de nécessité, pour la création d'accès notamment.
- La réalisation de cheminements piétons ni cimentés et ni bitumés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En zone NTpnr1, NTpnr2, il sera demandé au pétitionnaire pour tous projets d'aménagement la fourniture d'une étude expliquant la réduction globale de la vulnérabilité vis-à-vis du risque feu de forêt.

En secteur NT à l'exclusion des secteurs NTpnr1 et NTpnr2 :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger
- les constructions à destination d'habitation sont autorisées à conditions :
 - d'être strictement destinées au logement du personnel, pour des fonctions de gardiennage, ou si leur présence est indispensable pour assurer la sécurité du site ;
 - **ET** d'être intégrées dans les constructions existantes.
- L'aménagement, la réfection, l'adaptation, les extensions de constructions existantes sont autorisées sous réserve que les équipements soient suffisants et sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une emprise au sol au moins égale à 40 m²,
 - que l'emprise au sol projetée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante.
- La construction des annexes nécessaires à l'exploitation des campings (sanitaires, locaux de stockage, locaux techniques, abris...) sont autorisés sous réserve que les équipements soient suffisants et dans la limite de 100 mètres carré d'emprise au sol,
- Les piscines et les terrasses attenantes

En secteur NTpnr1 :

- La création d'aire de stationnement automobile indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces à conditions qu'elle ne dépasse pas la capacité de 50 véhicules, qu'elle ne soit ni cimentée, ni bitumée et qu'elle soit intégrée à l'environnement.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et la remise en état d'éléments de patrimoine bâti et naturel à condition de ne pas créer de locaux à sommeil.

En secteur NTpnr2 :

- Les installations et aménagements légers nécessaires à l'exploitation des campings (emplacements pour caravanes ou tentes, habitations légères de loisirs, clôture, équipements de sécurité...) à l'exception de tous bâtiments sur fondation et non démontables, sous conditions de prise en compte des préoccupations environnementales et d'insertion dans les sites.
- La réalisation de chemins de desserte automobile ni cimentés, ni bitumés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- La création d'aire de stationnement automobile indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces à conditions qu'elle ne dépasse pas la capacité de 40 véhicules qu'elle ne soit ni cimentée, ni bitumée et qu'elle soit intégrée à l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

ARTICLE NT 4 : LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- Si l'extension du réseau collectif est prévue, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau.
- Si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrage de rétention pour freiner les écoulements.

Electricité – Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable que les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, soient réalisés en souterrain.

ARTICLE NT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme en fonction de leur usage.

ARTICLE NT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètre au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE NT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à une distance minimum de 4 mètre.

ARTICLE NT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée

ARTICLE NT 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE NT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 8 mètres en tout point de la construction mesuré par rapport au terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présents règlement, cette hauteur peut être dépassée pour :

- Les restaurations et reconstructions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celle énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments existants ne peut être dépassée.
- Les éléments techniques, de service public et d'intérêt général.

ARTICLE NT 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, notamment que si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Cf annexe 6.10

Les toitures et couvertures

La réalisation ou la reconstruction de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 40% et respecter les DTU (Document Technique Unifié) en fonction des matériaux posés. Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Il sera privilégié la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les débords de toit seront maintenus ou créés sans être inférieur à 30 cm.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées avec un respect des angles tournant. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les couvertures sont de type tuile creuse ou tuile canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...). Les châssis de toiture, fenêtre de toit seront alignées sur la toiture.

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles depuis l'espace public. Leurs coloris seront proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Les façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale en façade du bâtiment sans dépassement de la hauteur de celle-ci.

Les couleurs trop vives sont interdites.

Les éléments techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction.

Les matériaux

Les matériaux et coloris doivent s'harmoniser entre eux, s'intégrer pleinement avec l'environnement paysager du site et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. (cf. annexe 6.13)

L'usage du bois est à privilégier.

Les clôtures

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres, elles seront constituées de grille ou grillage rigide. Les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences végétales locales.

Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

ARTICLE NT 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteurs NTpnr1 et NTpnr2 l'aménagement d'aire de stationnement devra s'insérer dans l'environnement du site et respecter les caractéristiques paysagères du site.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE NT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le milieu naturel doit être préservé, les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les espaces libres devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant à des essences méditerranéennes (cf. annexe 6.12).

La coupe et l'abattage des arbres compris dans « les espaces arborés à préserver ou à créer » protégés en application de l'article L.123-4-5 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être autorisés que dans la mesure :

- Où les sujets concernés sont malades ou dangereux ;
- Où les sujets entraîneraient des obstacles à la réalisation d'équipement et d'infrastructure permettant l'encadrement de la fréquentation touristique ;
- Où les sujets concernés nuisent à la création d'équipements et d'infrastructures de lutte, de prévention et de gestion des feux de forêt.

Tout arbre abattu doit être impérativement remplacé par de nouvelle plantation d'essence adapté et garantissant un rôle structurant au sein du paysage ou de l'environnement.

En zones NTpnr1 et NTpnr2 :

Le débroussaillage devra être réalisé sur une profondeur de 50 m, dans le respect des dispositions du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral en vigueur régissant le débroussaillage, aux abords :

- Des constructions à usage d'habitation isolées,
- Des locaux professionnels isolés,
- Des Etablissements Recevant du Public,
- Des installations ouvertes au public.

Chapitre III ZONE NE

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone NE est une zone d'affectation spéciale strictement réservée à des activités économiques (militaires ou à des activités liées à l'extraction de pierres).

Il existe en zone NE, deux sous-secteurs :

NEm : secteur à vocation militaire

NEc : secteur de carrière

Cette zone est concernée par :

- Par l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui affecte la RD 17. A ce titre les prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 14 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par les risques d'inondation, de feu de forêt et technologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 16.1, 16.3 et 16.4 des dispositions générales s'appliqueront.
*Nota : Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions de l'article 16 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain*
- Par une zone de présomption archéologique. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 15 des dispositions générales s'appliqueront.
- Par les dispositions de la loi dite Barnier sur les entrées de ville. A ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 17 des dispositions générales s'appliqueront.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes, pièce n°6.04), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE NE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article NE2

ARTICLE NE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations techniques de service public ;
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels, et de la valorisation touristique des sites ;

En zone NEc :

Sont autorisés :

- Les extensions de carrières ainsi que les constructions, directement liées à leur exploitation, à condition que :
 - La localisation des constructions et la circulation induite par l'exploitation, notamment pour l'évacuation des matériaux, n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'occupation des zones riveraines ;
 - Leur mode d'exploitation, de poursuite ou de remise en état permette la réutilisation ultérieure des terrains concernés

- Les constructions, à vocation d'activités économiques de fabrication ou de services aux entreprises, à condition :
 - d'être compatibles avec la poursuite de ladite exploitation ;
 - de n'induire aucun besoin en équipement public de quelque nature que ce soit.

En zone NEm :

- Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la Défense Nationale
- Dans un souci de sécurité, l'aménagement d'un local de mise en sécurité vis-à-vis du risque feu de forêt permettant l'attente des secours et d'une capacité d'accueil compatible avec l'occupation des locaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NE 3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

ARTICLE NE 4 : LES CONDITIONS DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Peuvent être admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées :

- Si l'extension du réseau collectif est prévue, le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du nouveau réseau.
- Si le secteur est réputé non raccordable, l'assainissement autonome peut être envisagé si le projet est situé dans une zone où cet assainissement a été jugé possible ; l'évacuation des eaux usées sera reliée soit à un système d'épandage collectif, soit à une fosse individuelle.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrage de rétention pour freiner les écoulements.

Electricité – Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable que les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, soient réalisés en souterrain.

En cas d'impossibilité, les câbles téléphoniques et électriques aériens devront emprunter le même tracé.

ARTICLE NE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE NE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites d'emprise publiques.
- Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

ARTICLE NE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m des limites séparatives.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas de reconstruction, restauration ou extension de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE NE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE NE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

En zone NEc : l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

ARTICLE NE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE NE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des bâtiments devra éviter les complications de volumes et se traduire suivant une expression simple bien intégrée dans les lieux environnants, notamment dans le choix des couleurs et dans les matériaux de construction choisis.

Les éléments techniques de toiture (VMC, groupe de climatisation, ...) devront être dissimulés et non visibles depuis l'espace public par tout moyen s'intégrant dans la composition générale du bâtiment (bardage haut, acrotères ...).

Pour les clôtures, les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

ARTICLE NE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement des véhicules sont définies aux « Dispositions générales » du présent règlement auxquelles il convient de se référer.

ARTICLE NE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le milieu naturel doit être préservé. Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.